
Общество с ограниченной ответственностью

«Консалтинг-Спектр»

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001

Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4

Утверждаю
Директор ООО «Консалтинг-Спектр»
_____ / Стенякина О. А. /
22.12.2017 г.

Отчет об оценке № 9 от 22 декабря 2017 года
рыночной стоимости недвижимого имущества

Дата оценки: 18 декабря 2017 г.

Заказчик: Закрытое акционерное общество
Парселль Пропертиз Менеджмент

Исполнитель: ООО «Консалтинг-Спектр»

Оценщик: Мартынова Э.В.

г. Н. Новгород
2017 год

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
7	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	12
8	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
9	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	14
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3	15
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
11.1	Местоположение объектов оценки	17
11.2	Основные характеристики объектов оценки	18
12	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
12.1	Анализ земельного участка как свободного	23
12.2	Анализ земельного участка с имеющейся застройкой	24
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	27
13.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.	27
13.2	О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 ноября 2017 года.	30
13.3	Основные тенденции рынка офисно-торговой недвижимости г. Москва	31
13.4	Ценообразующие факторы	47
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	53
14.1	Выбор подходов оценки	53
14.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	58
	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного	65
14.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	72
14.4	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	81
15	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	84
16	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	86
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»	87
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И ФОТОФИКСАЦИИ»	161
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»	164
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»	172

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Общая информация об объектах оценки	<ul style="list-style-type: none"> Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1. Право аренды на земельный участок, площадью 1485 кв. м, разрешенное использование: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15.
Правообладатель	ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор об оценке №34/1-О от 18 декабря 2017 г.
Дата оценки	18 декабря 2017 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.	Не применялся	424 296 580	470 837 680
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.	930 642	Не применялся	Не применялся
Право аренды на земельный участок, площадью 1485 кв. м, разрешенное использование: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15.	Не применялся	Не применялся	307 927 487

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.	447 567 130
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.	930 642
Право аренды на земельный участок, площадью 1485 кв. м, разрешенное использование: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15	307 927 487
Итоговая рыночная стоимость, руб.	756 425 259

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования;

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете;

- Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не изменится в случае продажи.

Специалист-оценщик / _____ / **Мартынова Э.В.**

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / **Стенякина О.А.**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объектов недвижимости
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.
Право аренды на земельный участок, площадью 1485 кв. м, разрешенное использование: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15.

Имущественные права на объект оценки:

Наименование объектов недвижимости	Права на объекты	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.	Собственность	ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г.
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.	Собственность	ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г.
Право аренды на земельный участок, площадью 1485 кв. м, разрешенное использование: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15	Аренда	ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30128025 от 09.12.2016 г.

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права ¹
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.	Ипотека, запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.	Ипотека, аренда, запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости
Право аренды на земельный участок, площадью 1485 кв. м, разрешенное использование: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15.	Ипотека, Аренда

¹ Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г. и Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30128025 от 09.12.2016 г.

Оцениваемые права на объект оценки:

Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2 - **право собственности.**

Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1 - **право собственности.**

Право аренды на земельный участок, площадью 1485 кв. м, разрешенное использование: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15 – **аренда.**

Цель проведения оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация в ходе конкурсного производства.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей, заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом.

Вид стоимости: рыночная.

Дата определения стоимости объектов оценки (далее – дата оценки): 18 декабря 2017 г.

Срок проведения оценки – с 18.12.2017 г. по 22.12.2017 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

3. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент
ИНН	7704591031
ОГРН	1067746376092
Местонахождение	г. Москва, ул. Гоголевский бульвар, д. 5, стр. 1.

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об оценщике	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»
ОГРН	1165275016290, дата присвоения: 27.05.2016 г.
Сведения о страховании юр. лица	Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0008271641 от 01.02.2017г. ООО «Зетта Страхование», срок страхования с 12.02.2017г. по 11.02.2018г. Страховая сумма по договору 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек, Лимит ответственности по одному страховому случаю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
Местонахождение	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Оценщик	Мартынова Элеонора Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер № 009445, дата включения оценщика в реестр РОО 20 апреля 2015 года Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 000125 от 04.04.2014г. ФГБОУВПО ННГАСУ г. Нижний Новгород.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-009445 от 07 апреля 2017 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» ОАО «АльфаСтрахование» Срок действия договора страхования с 01.07.2017 года по 31.12.2018 года Страховая сумма– 300 000 (Триста тысяч) рублей Полис №ПОО-0008494109 от 22 июня 2017 г. ООО «Зетта Страхование» Срок действия договора страхования с 01.07.2017 года по 30.06.2018 года Страховая сумма–1 050 000 (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Два года
Номер контактного телефона	8-920-111-93-01
Адрес электронной почты	martelya@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

	<p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.</p>

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исходная информация по качественным и количественным характеристикам объекта оценки взята по данным, предоставленным Заказчиком и по результатам осмотра объекта оценки. Оценщик не производил обмер земельного участка и здания, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

2. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки, подразумевается, что права на рассматриваемое имущество полностью соответствует требованиям законодательства Российской Федерации. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. Исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика, в том числе и в устной форме, а так же сведения, полученные оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверку.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста данного Отчета является некорректным, поскольку может привести к искажению полученных результатов. Заключение о стоимости имущества, содержащиеся в Отчете, относятся к имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если оно не оговорено в Отчете.

7. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта недвижимости. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика и результаты осмотра.

8. При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников могут отличаться. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили данную информацию.

9. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

10. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности

управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не изменится в случае продажи.

11. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

13. Оценка производится без учета обременений и ограничений.

14. Осмотр не производился ввиду экономической нецелесообразности по мнению Заказчика, фотографии предоставлены Заказчиком.

15. Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MS Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»
Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)
Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)	Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членам «РОО».	Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)

Кроме того, был использован: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ), обязателен к применению.

Дополнительно были использованы: «Международные стандарты оценки 2011», обязательны к применению.

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на выполнение работ по оценке;
- ✓ осмотр объекта оценки;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- ✓ составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Подходы к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30128025 от 09.12.2016 г.;
- Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 24.03.2017 № 99/2017/12652526;
- Сведения о зарегистрированных правах от 24.03.2017 № 99/2017/12652526;
- Сведения о зарегистрированных правах от 24.03.2017 № 99/2017/12653183
- Долгосрочный договор аренды №2675 от 30.04.2014 г.;
- Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-01-010793 от 16.02.1998 г.

Все документы предоставлены в копиях.

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования собственных знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
 - Федеральным стандартом оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297).
 - Федеральным стандартом оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298).
 - Федеральным стандартом оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299).
 - Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)
7. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.
8. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-

3

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. **Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Рыночная стоимость объекта** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6. **Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

8. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

10. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

11. **Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

12. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

13. **Оценка объекта оценки** – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

14. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

15. **Объект недвижимости** (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

16. **Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

17. **Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

18. **Здания (строения, сооружения)** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

19. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

20. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

21. **Функциональное устаревание (износ)** – устаревание, возникающее из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

22. **Экономическое устаревание (внешний износ имущества)** – износ (устаревание) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

23. **Накопленный износ** – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего устаревания.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1 Местоположение объектов оценки

Москва (произношение (инф.)) — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Гоголевский бульвар² (до 1924 года — Пречистенский бульвар) — бульвар в Центральном административном округе города Москва, входит в Бульварное кольцо. Проходит от площади Пречистенские Ворота до площади Арбатские Ворота.

Своё первоначальное название — Пречистенский — бульвар, как и площадь Пречистенские Ворота, от которой он отходит, и расположенная неподалёку улица Пречистенка, получил по церкви Пречистыя Богородицы Смоленской в Новодевичьем монастыре. В 1924 году, в период празднований 115-летия великого русского писателя Н. В. Гоголя, Пречистенский бульвар был переименован в Гоголевский.

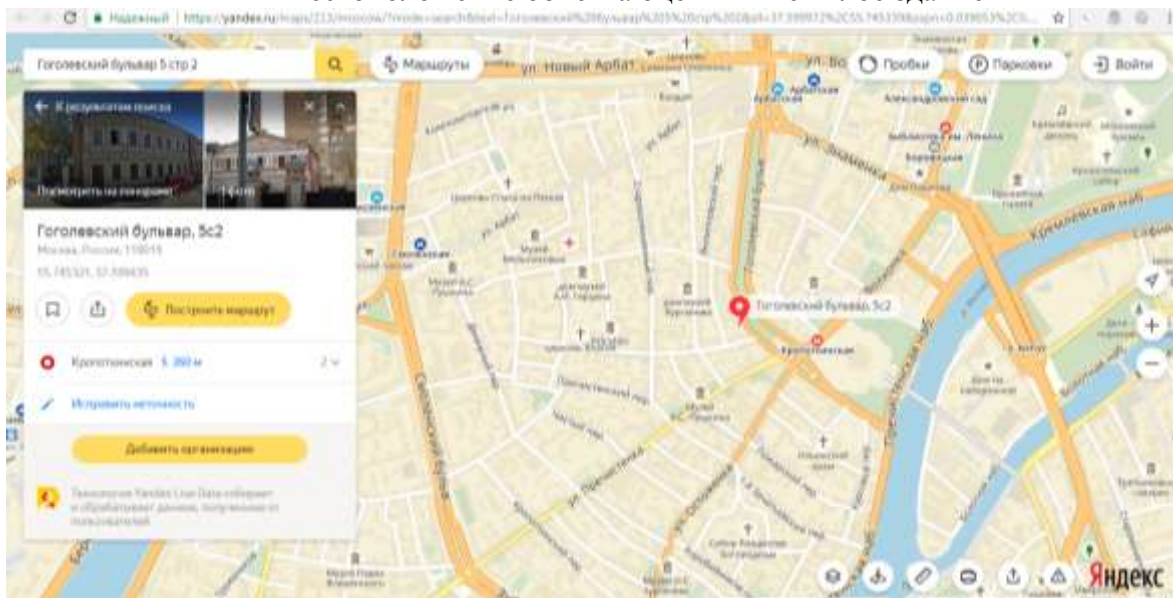
Бульвар проходит от площади Пречистенские Ворота до площади Арбатские Ворота. Нумерация ведётся от площади Пречистенские Ворота. С нечётной стороны на бульвар выходят Гагаринский переулок и Сивцев Вражек, с чётной стороны — Колымажный переулок.

Бульвар является трёхступенчатым — его проезды и находящийся между ними собственно бульвар расположены на разных высотных уровнях. Так, внутренний, относительно кольца, проезд находится на верхней ступени, непосредственно бульвар — на средней, а внешний проезд — на нижней. Такой рельеф бульвара сформировался благодаря тому, что ручей Черторый (Черторой), который омывал наружный склон вала Белого города и протекал фактически на месте внешнего проезда бульвара, имел разные по высоте берега.

2

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B1%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%B2%D0%B0%D1%80

Местоположение объекта оценки – нежилое здание



Бизнес-центр «Гоголевский бульвар 5с1»³ – это офисный центр класса А, расположенный в особняке, в престижном месте в центре столицы. Здание находится в Центральном административном округе Москвы, районе Арбат по адресу Гоголевский бульвар, дом 5, строение 1.

Бизнес-центр располагается в хорошей транспортной и пешей доступности: путь до ближайшей станции метро «Кропоткинская» составит около 2 минут (140м). Имеется открытая уличная парковка.

Бизнес-центр «Гоголевский бульвар 5с1» представляет собой шикарное представительное трехэтажное здание старой Москвы общей площадью 1 784 м². Особняк был построен в 1917 году, не так давно была произведена реставрация фасада.

В здании офисного центра помещения с качественной отделкой, оборудованные всеми необходимыми современными системами коммуникации и инженерными системами. В бизнес-центре установлена центральная система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, функционируют устройства противопожарной системы.

Инфраструктура района, в котором располагается БЦ «Гоголевский бульвар 5с1», богата заведениями общественного питания, магазинами. Поблизости есть отделения банков.

«Арбат 13» соответствует требованиям, предъявляемым европейскими стандартами к зданиям премиум-класса А, и предоставляет широкий спектр возможностей как для арендаторов, так и для клиентов компаний, арендующих помещения БЦ.

11.2 Основные характеристики объектов оценки

Объект оценки представляет собой офисное здание, расположенный на земельном участке с отдельно стоящей трансформаторной подстанцией.

Описание объекта оценки составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а так же на основании визуального осмотра и фотофиксации.

Имущественные права на объекты оценки:

Наименование объектов недвижимости	Права на объект	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
------------------------------------	-----------------	-----------------	--

³ <http://of.ru/bc/3765>

Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.	Собственнос ть	ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г.
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.	Собственнос ть	ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г.
Право аренды на земельный участок, площадью 1485 кв. м, разрешенное использование: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15.	Аренда	ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30128025 от 09.12.2016 г.

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права ⁴
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.	Ипотека, запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.	Ипотека, аренда, запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости

Оцениваемые права на объект оценки:

Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2 - **право собственности.**

Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1 - **право собственности.**

Описание земельного участка.⁵

Характеристика	Значение
Адрес	г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1
Кадастровый (условный) номер земельного участка	77:01:0001048:15
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	1485
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Реставрации и последующей эксплуатации административного здания
Фактическое использование	Реставрации и последующей эксплуатации административного здания
Наличие ограждения	Есть
Коммуникации	Все коммуникации на участке (Водопровод, канализация, электроснабжение)
Наличие ж/д ветки	Нет
Ограничение и обременения	Ипотека, аренда

⁴ Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г.

⁵ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30128025 от 09.12.2016 г.

Состояние участка	Застроен – расположено нежилое здание
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	213 425 180,10
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. /кв.м.	143 720,66
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена

В соответствии с договором аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-02-036544 от 30.12.2011 г. Департамент земельных ресурсов города Москвы предоставляет в пользование на условиях аренды земельный участок. Договор заключен сроком до 22 ноября 2060 года. Срок аренды 49 лет.

Описание нежилого здания.⁶

Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.
Наименование объекта оценки	Нежилое
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	1784,3
Год постройки	1917
Этажность здания	3/1
Материал стен	Кирпич
Наличие инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, централизованное, отопление, электроснабжение, вентиляция
Состояние помещений	Среднее состояние ремонта, состояние хорошее. В 2000 году была завершена полная реконструкция комплекса усадьбы. Отделка интерьеров представительской части особняка выполнена в классическом стиле с применением высококачественных материалов.
Историческая и культурная ценность	Да
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Не огороженная
Места для парковки	Стихийная
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровый номер	77:01:0001048:1022
Кадастровая стоимость, руб.	504 175 662,09
Дополнительная характеристика	Объект культурного наследия регионального значения "Городская усадьба П.Ф. Секретарева"

Описание нежилого здания.⁷

Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.
Наименование объекта оценки	Нежилое
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Трансформаторная подстанция
Площадь объекта оценки, кв.м.	18,5

⁶ Описание нежилого здания приводится на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru. и Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г.

⁷ Описание нежилого здания приводится на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru. и Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5169/2017-3529 от 30.03.2017 г.

Этажность здания	1
Состояние помещений	Удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	-
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Не огороженная
Места для парковки	Стихийная
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровый номер	77:01:0001048:2371
Кадастровая стоимость, руб.	3 616 012,59

Учитывая месторасположение и остальные характеристики объекта оценки, Оценщик считает, что данные объекты имеют невысокий (средний) уровень ликвидности и спроса.

Оценщиком не проведен осмотр объектов недвижимости, фотографии предоставлены Заказчиком. Результаты фотофиксации представлены в Приложении 2.

12 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.⁸

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

⁸ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества проводится по двум направлениям:

- для свободного земельного участка;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями (с застройкой).

12.1 Анализ земельного участка как свободного

Наименование объекта оценки
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, кадастровый номер: 77:01:0001048:15, общая площадь: 1485 кв.м., по адресу: г. Москва, Гоголевский бульв., влад. 5, стр. 1.

Земельный участок, право собственности, которого определяется, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, для реставрации и последующей эксплуатации административного здания.

При выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - в престижном месте в центре столицы. Земельный участок находится в Центральном административном округе Москвы.
- 2) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находятся здания административного назначения, в некотором удалении находятся жилые дома, объекты коммерческой недвижимости;
- 3) Подъездные пути – асфальтированная дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – Гоголевский бульвар;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Деловая активность – высокая.

Юридическая разрешенность

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Категория земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование - для реставрации и последующей эксплуатации административного здания которое является объектом культурного наследия регионального значения "Городская усадьба П.Ф. Секретарева". Данное ограничение подразумевает, что земельный участок возможно использовать только для эксплуатации здания офисного назначения.

Физическая возможность

Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют

определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов офисного назначения

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Земельный участок под объектом оценки расположен в ЦАО города Москвы, в районе Хомовники, в непосредственной близости от станции метро "Кропоткинская", на первой линии домов Гоголевского бульвара, что говорит о высокой коммерческой привлекательности объекта. Местоположение характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком. С точки зрения финансовой целесообразности на земельном участке следует возвести административное здание. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным.

Вывод

Оценщик проанализировал существующее использование земельного участка в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданием офисного назначения. Данный вариант использования физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного является его текущее использование.

12.2 Анализ земельного участка с имеющейся застройкой

Наименование объекта оценки
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:2371, общая площадь: 18,5 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 2.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки – в престижном месте в центре столицы. Здание находится в Центральном административном округе Москвы.
- 2) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находятся здания административного назначения, в некотором удалении находятся жилые дома, объекты коммерческой недвижимости;
- 3) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – Гоголевский бульвар;
 - 1) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
 - 2) Назначение здания – нежилое;
 - 3) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние удовлетворительное.

Физически осуществимое использование.

На основании визуального осмотра, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого здания можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объекта оценки – трансформаторная подстанция.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объекта оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки не приносит прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве трансформаторной подстанции.

Наименование объекта оценки
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001048:1022, общая площадь: 1784,3 кв.м., по адресу: : г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки – в престижном месте в центре столицы. Здание находится в Центральном административном округе Москвы.
- 2) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находятся здания административного назначения, в некотором удалении находятся объекты коммерческой недвижимости;
- 3) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – Гоголевский бульвар;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Назначение здания – нежилое;
- 6) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние хорошее.

Физически осуществимое использование.

На основании визуального осмотра, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого здания можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объекта оценки – административное офисное здание.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объекта оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки может приносить прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве административного офисного здания.

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

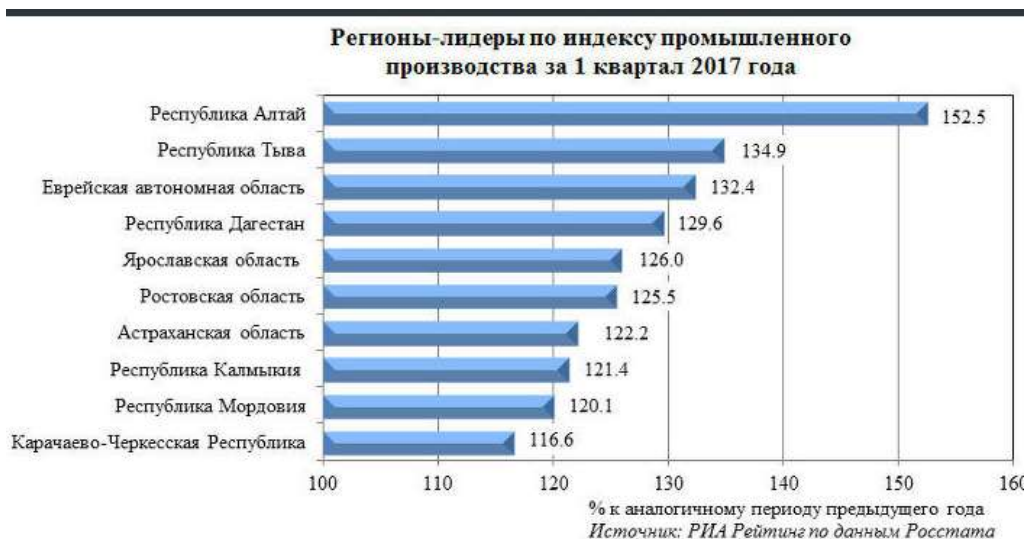
13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.

Итоги социально-экономического развития регионов в I квартале 2017 г.⁹

По предварительной оценке Росстата, в первом квартале 2017 года рост ВВП составил 0,5%. Это самая лучшая квартальная динамика с 2014 года. Увеличение ВВП произошло на фоне роста промышленного производства и сельского хозяйства. Снизилась темпы падения оборота розничной торговли и строительной отрасли. Однако позитивные тенденции пока не приобрели стабильный характер.

На региональном уровне динамика макроэкономических показателей по-прежнему остается неоднородной. В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» провели анализ социально-экономического развития в регионах РФ за 1 квартал 2017 года.

В большинстве регионов выросло промышленное производство, однако в целом по РФ прирост был незначительный.



В 1 квартале 2017 года в целом по РФ промышленное производство продемонстрировало небольшой рост в размере 0,1%. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+1,2%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,3%). При этом падение наблюдалось в обрабатывающих производствах (-0,8%) и в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-5,1%).

На региональном уровне промышленное производство выросло в большинстве субъектов РФ. По итогам 1 квартала 2017 года рост произошел в 69 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число таких регионов увеличилось на 18. При этом следует отметить, что среди регионов, которые показали наиболее существенный рост в промышленном секторе, преобладают субъекты РФ, имеющие невысокие абсолютные объемы производства.

⁹ <http://riarating.ru/regions/20170614/630065184.html>

Лидером по росту промышленного производства в 1 квартале 2017 года стала Республика Алтай (+52,5%). В основе такого существенного роста лежит увеличение производства электроэнергии в 2 раза. Это произошло благодаря работе введенных ранее в строй новых солнечных электростанций. На втором месте по темпам роста промышленного производства находится Республика Тыва. По итогам января-марта 2017 года промышленное производство в Республике выросло на 34,9%. Здесь существенный рост произошел как в обрабатывающем секторе, так и в добыче полезных ископаемых. Третью позицию по росту промышленного производства занимает Еврейская автономная область (+32,4%). Такая позитивная динамика была обусловлена значительным увеличением добычи полезных ископаемых (+839,2%). Прежде всего, это связано с началом отгрузки готовой продукции Кимкано-Сутарским ГОКом.

Падение промышленного производства в 1 квартале 2017 года, по данным Росстата, отмечается лишь в 15 субъектах РФ. В одном регионе - в Вологодской области промышленное производство осталось на прежнем уровне. Наиболее существенный спад произошел в Республике Бурятия. Здесь промышленное производство сократилось на 39,6%. В Республике существенно снизилось производство в обрабатывающей сфере (-46,6%) – это самое значительное падение из всех регионов РФ. На такой результат повлияло сокращение производства Улан-Удэнского авиастроительного завода.

Далее по темпам падения промышленного производства находится г. Москва (-16,2%), которая является лидером по абсолютному объему отгруженной продукции. В столице существенно сократилось производство в обрабатывающем секторе – на 22,4%. Негативное влияние на индекс промышленного производства в обрабатывающей сфере Москвы оказало падение производства кокса и нефтепродуктов (-58,2%), что объясняется остановкой на ремонт Московского НПЗ. У остальных регионов падение индекса промышленного производства в 1 квартале 2017 года не превысило 15%.

По-прежнему не может выйти на стабильную позитивную динамику обрабатывающая промышленность. В первом квартале 2017 года по России в целом в отрасли отмечается падение на уровне 0,8%. Причем на протяжении трех месяцев отмечается колебание индекса производства: в январе - рост, в феврале - падение, в марте - снова рост.

Среди регионов лидерами по росту обрабатывающих производств стали г. Севастополь, Республика Дагестан и Чукотский автономный округ. В этих субъектах РФ в 1 квартале 2017 года прирост в сфере обрабатывающих производств был более 35%. В частности, в г. Севастополь возросло производство пищевых продуктов – на 30,6%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 97,5%, резиновых и пластмассовых изделий – на 16,1%.

В Республике Дагестан высоких результатов в обрабатывающей сфере удалось достичь благодаря росту производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 23,1 раза (ОАО «Дагдизель»), производства кокса и нефтепродуктов – в 2,4 раза (ЗАО «Каспий-1»), производства прочих транспортных средств и оборудования – в 1,8 раз (ОАО «Авиаагрегат», ОАО «Концерн КЭМЗ»).

Всего же в 63 регионах производство в сфере обработки выросло. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года рост обрабатывающих производств был отмечен лишь в 43 регионах.

Строительная отрасль вновь продемонстрировала падение, сокращение объема строительных работ наблюдалось в 47 субъектах РФ.

В 1 квартале 2017 года продолжилось падение в строительной отрасли, однако темпы снижения замедлились. По итогам января-марта объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по стране в целом снизился на 4,3%, что, немного меньше, чем за аналогичный период 2016 года, когда этот показатель сократился на 4,6%. Рост был зафиксирован только в 38 субъектах РФ. Лидерами по темпам роста работ в строительстве по итогам 1 квартала 2017 года стали Республика Крым, Вологодская область и Чукотский автономный округ. Также более чем на 50% объем работ в строительстве вырос в Еврейской автономной области, Амурской области, Чеченской Республике и в Республике Ингушетия. Однако большинство из лидеров по темпам роста имеют довольно низкий абсолютный показатель объема работ в строительстве.

Темпы падения оборота розничной торговли сократились.

В начале 2017 года продолжилось падение в сфере розничной торговли. Оборот розничной торговли сокращался все три месяца, и по итогам первого квартала 2017 года падение показателя составило 1,8%. Однако, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, темпы падения существенно снизились: по итогам первого квартала 2016 года падение оборота розничной торговли было на уровне 5,0%.

В первом квартале 2017 года оборот розничной торговли увеличился в 21 субъекте РФ. При этом лишь в пяти из них рост был более 3%. Наиболее существенно оборот розничной торговли увеличился в Омской области, где показатель вырос на 10,2%.

Самое резкое падение розничной торговли произошло в Республике Адыгея и в Челябинской области - в этих регионах сокращение показателя составило 10,6%.

Одновременно с ростом номинальных заработных плат выросли и реальные денежные доходы населения.

По итогам января-февраля 2017 года в РФ отмечается рост реальных денежных доходов населения. В целом по РФ показатель вырос на 1,2%. При этом по итогам аналогичного периода прошлого года было падение на уровне 5,0%.

По данным Росстата, реальные денежные доходы населения в январе-феврале 2017 года выросли в 41 субъекте РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в Республике Крым (+10,5%).

В 4 регионах реальные доходы не изменились, в 40 субъектах произошло падение. Наиболее существенно показатель снизился в Камчатском крае и в Республике Бурятия. Здесь падение реальных денежных доходов составило более 10%.

Росту реальных денежных доходов способствовало повышение номинальных заработных плат. По итогам января-февраля 2017 года в РФ рост номинальных заработных составил 5,8%. Заработная плата выросла во всех регионах страны, кроме Московской области (падение на 5,3%) и Республики Ингушетия (осталась на прежнем уровне). Наибольший прирост (более 10%) отмечается в г. Севастополь, Республике Крым, Пензенской области и в г. Санкт-Петербург.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем за январь-февраль 2017 года по России увеличилась на 6,3% и составила 14 401 рубль.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-февраля 2017 года по РФ составило 1,85, что немного ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (1,86). По сравнению с январем-февралем 2016 года рост соотношения денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг произошел в 39 регионах, в 46 субъектах РФ этот показатель сократился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ и Сахалинская область. Всего же у 10 регионов показатель превышает 2,00. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число сократилось на один.

Число регионов с относительно невысоким уровнем доходов, напротив, несколько увеличилось. В январе-феврале 2017 года денежные доходы превышали стоимость набора потребительских товаров и услуг менее чем в 1,5 раза в 30 регионах РФ, что на 2 региона больше, чем по итогам января-февраля 2016 года.

Уровень безработицы в первом квартале 2017 года в целом по стране снизился.

По итогам первого квартала 2017 года отмечается снижение уровня безработицы. За январь-март 2017 года он составил 5,6%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,9%.

Сокращение уровня безработицы в первом квартале 2017 года произошло в 52 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, а в 23 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Вологодской области – на 4,3 процентных пункта до 4,6%. На 2 и более процентных пункта безработица сократилась в Республике Ингушетия, Республике Калмыкия, Ненецком автономном округе, Чеченской Республике и в Новосибирской области.

Наиболее существенно безработица в первом квартале 2017 года выросла в Республике Тыва – на 4,8 процентных пункта. В Карачаево-Черкесской Республике уровень безработицы вырос на 3,5 процентных пункта, в Курганской области на 2,7 процентных пункта. В остальных регионах рост безработицы не превысил 2 процентных пункта.

Наиболее высокая безработица в Республике Ингушетия, Республике Тыва, Карачаево-Черкесской Республике и в Республике Алтай, здесь показатель превышает 15%.

У шести субъектов РФ по итогам 1 квартала 2017 года произошел рост по четырем ключевым макроэкономическим показателям.

Проведенный анализ позволил выделить группы регионов, имеющих отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 1 квартала 2017 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, прирост объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», прирост оборота розничной торговли и динамика реальных денежных доходов.

По всем перечисленным показателям рост произошел в шести регионах: в Белгородской области, Псковской области, Краснодарском крае, г. Севастополь, Республике Дагестан и в Кемеровской области.

Отрицательную динамику по всем ключевым социально-экономическим показателям продемонстрировали три субъекта РФ – Республика Коми, Ненецкий автономный округ и Республика Бурятия.

Результаты первого квартала 2017 года в российской экономике подтверждают тенденцию к стабилизации основных макроэкономических показателей. Эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» полагают, что в дальнейшем эта тенденция сохранится, а в некоторых отраслях можно ожидать и улучшения ситуации, в частности, в промышленном секторе, в сфере розничной торговли.

Соответственно, можно ожидать и позитивных тенденций в экономике отдельных регионов. На фоне увеличения стоимости сырьевых товаров, а также улучшения внешнеторговых показателей, возможен рост в некоторых экспортно-ориентированных и добывающих регионах. Помимо этого, не исключено улучшение ситуации в субъектах РФ, в которых развито автомобилестроение - за счет факторов низкой базы и импортозамещения.

13.20 социально-экономическом положении в г. Москве на 1 ноября 2017 года.¹⁰

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2017 года составила 12458,3 тыс. человек и увеличилась за январь-сентябрь 2017 на 77,6 тыс. человек. Численность родившихся в январе - сентябре 2017 года составила 100833 человек и по сравнению с январём - сентябрём 2016 года уменьшилась на 7,8%. Миграционный прирост в январе-сентябре 2017 года – 65 532 человек. Численность рабочей силы в июле - сентябре 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7148,8 тыс. человек, в их числе 7055,5 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 93,3 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение октября 2017 года признано безработными 6,1 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,2 тыс., или на 3 процента). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2017 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,3 тыс. и составила 2,8 тыс. человек. На конец октября 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в октябре 2017 года составил 100,5% к октябрю 2016 года. Отмечается положительная динамика роста индекса: в феврале 2017 г. составлял 67,4%, в марте 2017 г. – 72,5%, апреле - 84,3%, мае – 92,5%, июле – 94,6%, августе – 101,7% Индекс потребительских цен в октябре 2017 года составил – 100,3%. На

¹⁰http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01nov2017.pdf

продукты питания индекс составил – 100,3%, на непродовольственные товары -100,4%, на услуги – 100,1%. За 10 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 103,1% (за 10 месяцев 2016 г. – 105,2%). В октябре 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 20 839 руб. 73 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2017 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 12.09.2017 г. № 663-ПП, составила – 16 426 рубля, для трудоспособного населения – 18 742 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. - 18 742 рублей. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 69 522 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2016 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2017 года составила 105,2% к уровню сентября 2016 года. За январь-август 2017 года количество убыточных организаций составило 1526 или 28,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 339811,1 млн. рублей.

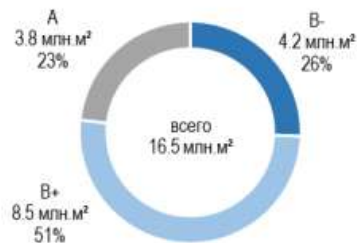
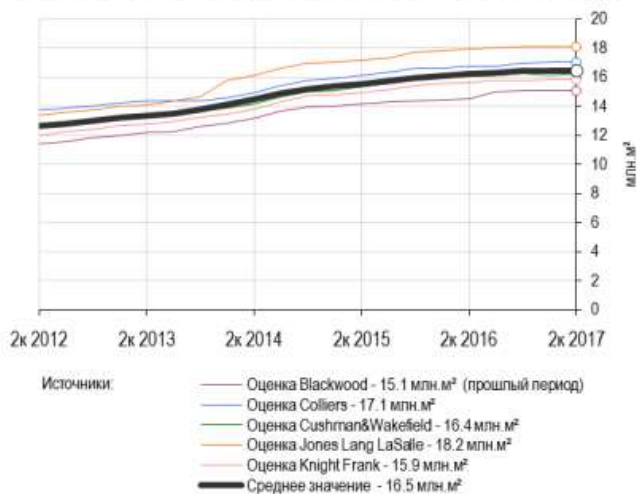
Кредиторская задолженность на 1 сентября 2017 года составила 15980,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1161,7 млрд. рублей или 7,4% (на 1 сентября 2016 года – 6,4%, на 1 августа 2017 года – 7,4%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец августа 2017 года составила 19773,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –16,6 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 сентября 2016 года – 0,1%, на 1 августа 2017 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 сентября 2017 года составила 13766,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 865,3 млрд. рублей или 6,3% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 сентября 2016 года – 5,3%, на 1 августа 2017 года – 6,7%). По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2017 года, суммарная задолженность составила 94,1 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 ноября 2016 года на 54 %, по сравнению с 1 октября 2017 года задолженность уменьшилась на 14 %.

Объекты оценки относятся к сегменту рынка офисно-торговой недвижимости.

13.3 Основные тенденции рынка офисно-торговой недвижимости г. Москва¹¹

Предложение

Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1,7% и составляет по разным оценкам 15,1-18,2 млн. м², в среднем – 16,5 млн. м²



Источники:
 Оценка Colliers - 23/77
 Оценка Cushman&Wakefield - 24/76
 Оценка Jones Lang LaSalle - 21/78 (21/51/27)

¹¹ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf

Спрос

«II квартал 2017 г. продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды. по итогам Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора. Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший ... Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе третьего транспортного кольца. доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 г. составила более 40%. также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД. Смещение спроса в районы между третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в северо-западном деловом районе Москвы. ... в I полугодии 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 м². доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. В течение I полугодия 2017 г. ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. однако, актив-но анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017 г., большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000–30 000 м², которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.»



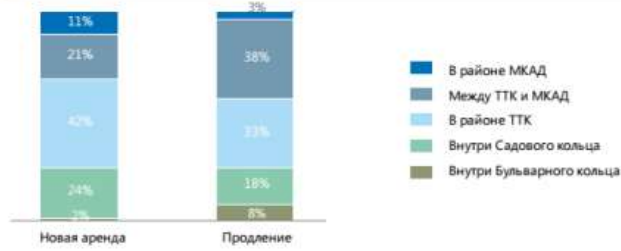
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



- Производство
- 82В
- Банки/Финансы/Инвестиции
- Нефть/Газ/Добыча и Энергетика
- Фармацевтика
- FMCG*
- TMT**
- Недвижимость и строительство
- И/Д
- Другое***

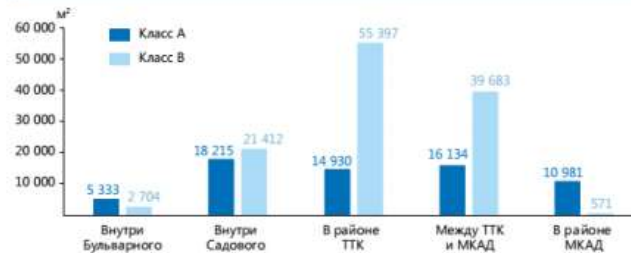
* Товары повседневного спроса
 ** Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 *** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации
 Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



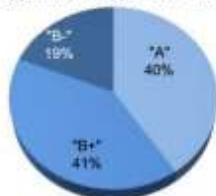
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



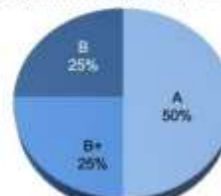
Источник: Knight Frank Research, 2017

Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



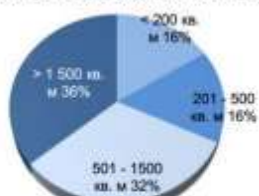
Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



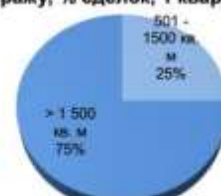
Источник: Blackwood

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

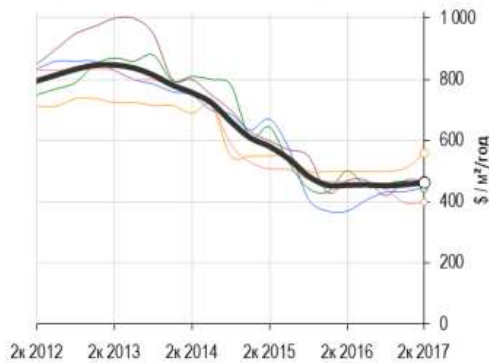
Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



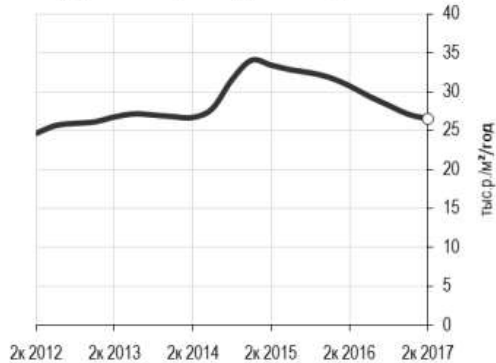
Источник: Blackwood

Арендные ставки

Долларовая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 465 \$/м²/год (2.2% за год)

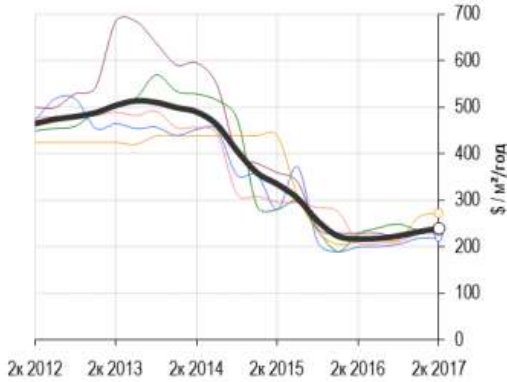


Рублёвая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 26.5 т.р./м²/год (-14% за год)

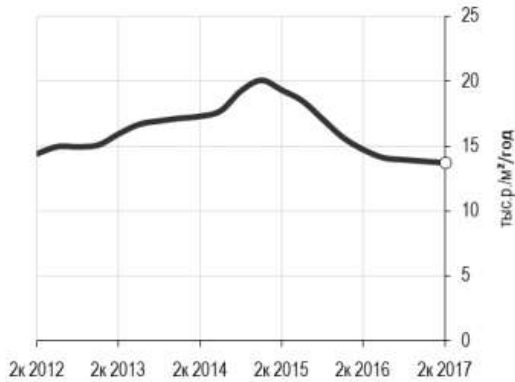


Источники:
 — Оценка Blackwood - 470 \$/м²/год, прошлый период
 — Оценка Colliers - 448 \$/м²/год
 — Оценка Cushman&Wakefield - 444 \$/м²/год
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 560 \$/м²/год (420 - 700)
 — Оценка Knight Frank - 401 \$/м²/год (175 - 787)
 — Среднее значение

Долларовая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 240 \$ /м²/год (10% за год)



Рублёвая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 13.7 т.р./м²/год (-6.8% за год)



Источники:
 — Оценка Blackwood - 230 \$ /м²/год, прошлый период
 — Оценка Colliers - 220 \$ /м²/год
 — Оценка Cushman&Wakefield - 246 \$ /м²/год
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 272 \$ /м²/год
 — Оценка Knight Frank - 233 \$ /м²/год (131 - 612)
 — Среднее значение

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м²/год	руб./м²/год			\$/м²/год	руб./м²/год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1		
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8		
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	—	23 014	8,1	9,8	
	СК Север	660	—	23 804	10,9	396	20 944	8,2		
	СК Восток	401	—	22 360	14,5	294	15 577	13,0		
ТТК Юг	1 263	—	—	—	—	13 259	9,5	11,4		
ТТК Запад	781	—	24 933	14,8	—	14 345	34,8			
ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4			
ТТК Восток	1 114	—	20 924	70,1	285	15 107	7,0			
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 748	16,0	—	—	—		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	—	25 000	16,3	—	11 977	12,4	15,9	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	—	14 749	29,2		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	—	—	—	—	11 035	17,0		
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	—	18 493	31,8	—	13 097	18,5		
	ТТК-МКАД Восток	992	—	13 380	63,4	—	11 412	10,7		
Новая Москва	Химки	266	—	11 382	24,9	—	6 552	27,3	22,4	
	Запад	388	—	13 504	70,4	—	9 137	24,0		
	Новая Москва	278	—	11 155	36,9	—	6 354	9,7		
Итого		15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%		

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Тенденции и прогнозы

В основном девелоперы анонсировали строительство МФК с малыми долями офисной недвижимости. В результате ожидается рекордное снижение объема ввода офисов в 2018-2019 гг. ... При условии стабилизации рынка, восстановление темпов строительства и рост количества анонсируемых объектов начнется не ранее 2018 г. В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10%. Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков».

До конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. Однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом».

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2–3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 г.

В целом, до конца года мы не ожидаем значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций.

Коммерческая недвижимость на рынке подразделяется на два класса в зависимости от ее назначения:

1. специализированная недвижимость – это недвижимость, которая обычно продается как часть использующего ее бизнеса.

2. неспециализированная недвижимость – недвижимость, которая включает в себя здания обычного типа, такие как магазины, офисы, склады, и которые на рынке продаются, покупаются или сдаются в аренду.

Наиболее весомую долю в г. Москва занимает рынок неспециализированной коммерческой недвижимости.

Объект оценки относятся к классу неспециализированной недвижимости.

В зависимости от степени представленности объектов рынок недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

Объект оценки относятся к широко распространенным объектам.

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москва
Анализ рынка предложений о продаже недвижимости торгово-офисного назначения

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	<p>Особняк в центре Москвы с собственной парковкой!!! Особняк расположен в Центральном Административном округе г. Москвы, в муниципальном районе "Хамовники". Представляет собой отдельно стоящее 3-х этажное здание класса "В" на первой линии домов с подвалом и мансардой, построенный в XX в., общей площадью 469,2 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 553 кв. м. Удачное расположение особняка, позволяет добраться из любой точки Москвы не более чем за один час. В непосредственной близости находятся Садовое кольцо, Смоленский бульвар, Плющиха и улица Бурденко. До ближайшего метро 10 - 12 минут пешком "Смоленская" и "Парк Культуры". Ближайшее окружение особняка Счетная палата РФ, МИД, Посольства, административные здания, жилые дома, банки, магазины и многое другое. Отделка внутренних помещений выполнена из качественных материалов: полы - ковролин, напольная плитка; потолки гипсокартонные-резные; окна - пластиковые стеклопакеты; стены - покраска. Объект оснащен основными инженерными коммуникациями (центральные отопление, водопровод и канализация), кондиционированием (сплит-системы), электроснабжением (108 кВт) и пожарной сигнализацией. Не является памятником архитектуры.</p>	Г. Москва, 3-й Неопалимовский пер., 8	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomechenie_469_m_1205620131	Октябрь, 2017 г.	250 000 000,00	469,00	553	533 049,04
2	<p>Предлагается к продаже административное 3х-этажное здание с ремонтом в нескольких минутах ходьбы от метро Смоленская с земельным участком 3 сотки. В настоящее время сдается под офисы в аренду.</p>	г. Москва, Смоленский б-р, 24с2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_676_m_1009052407	Декабрь, 2017 г.	115 000 000,00	676,00	-	170 118,34
3	<p>Это объявление размещено текущим собственником актива. Офис в особняке графов Шереметевых, расположен в историческом</p>	Г. Москва, Большой	https://www.avito.ru/moskva/k	Декабрь, 2017 г.	490 000 000,00	1 498,00	-	327 102,80

	сердце столицы на Бол. Левшинском пер., площадь - 1497,9 кв.м. 3 наземных этажа + мансарда с антресолью + открытая терраса на крыше с видом на МИД и храм Христа + функциональный подземный этаж. Есть своя парковка на 6-8 м/м. В здании: стильная отделка в стиле лофт, функциональная планировка, современная инженерия, 2 лестничных пролета, лифт, несколько отдельных входов с улицы и с парковки. Готовы оперативно организовать просмотр. Подробности по телефону.	Левшинский 1/11	ommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1498_m_1137939957					
4	Продажа здания особняка-объекта культурного наследия площадью 1500 м² в районе Золотой Мили с дизайнерской отделкой от собственника. В 200 метрах от Садового Кольца и всего 7 минутах от метро Смоленская. Отопление, водоснабжение, канализация, кондиционирования, пожарный водопровод, интернет и охрана 24/7. Особняк реконструирован и на 100% готов к въезду компании, что сэкономит Вам время, средства на отделку и делает здание абсолютно функциональным для любых бизнес-процессов. Прекрасный 3-х этажный особняк на Садовом кольце, в центре Хамовников является важным объектом культурного наследия регионального значения. Экстерьер нижнего этажа выполнен в модерне, а интерьеры сочетают новизну стилей hi-tech и лофт — идеально подойдет для размещения собственного презентабельного офиса, посольства или другого многофункционального помещения! Земельный участок при объекте находится в аренде до 2062 года. Планировка здания смешанная, имеется 3 отдельных входа. Рядом располагаются ЦПКиО, храм Христа Спасителя и Воробьевы горы.	г. Москва, Левшинский Б. пер, д.3	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_1500_m2_pod_ofis_bank_rabochee_1070812420	Декабрь, 2017 г.	490 000 000,00	1 500,00	-	326 666,67
5	Продается представительский офис с двумя отдельными входами, площадь 811,9 кв.м. Расположен на 2-х уровнях: цокольный этаж 242,8 кв.м., 1-й этаж 147,2 и 421,9 кв.м. Выполнена высококачественная отделка, выделена VIP зона, три зала для мероприятий, санузел, душевая, кухня, балкон. Кабинетная планировка. Потолки: 1-й этаж 3,9 метра, цоколь - 2,8. Центральные коммуникации. Клубный дом, в доме был капитальный ремонт, железобетонные перекрытия. Телефония, интернет, вентиляция. Стоимость продажи 210 000 000 руб. Форма сделки обсуждается индивидуально.	г. Москва, Староконовский переулок, 10/10с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_812_m_1157023664	Декабрь, 2017 г.	210 000 000,00	812,00	-	258 620,69
6	Продается трехэтажный особняк класса А. Ближайшее метро - "Парк Культуры". Общая площадь - 987 кв.м. Год постройки 1917г. Реконструкция в 2008г. Последний косметический ремонт внутренних помещений - 2015г. Вторая линия домов. Два входа: центральный и служебный. Смешанная планировка, мебель. Просторные переговорные комнаты с современным оборудованием. Комфортная зона ресепшн и ожидания для посетителей. Высота потолков - 4м. Центральное отопление. Кондиционирование. Пожарная сигнализация. Система контроля	Г.Москва, Тимура Фрунзе, д.11	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_987_m_1188379129	Декабрь, 2017 г.	750 000 000,00	987	-	759 878,42

	доступа. Видеонаблюдение. В собственности более 3-х лет. Лот N 59904. Агент: Купреев Владимир Васильевич							
7	<p>Вашему вниманию предлагается на продажу банковский особняк, расположенный по адресу Дашков пер., д. 5. Особняк расположен в историческом районе столицы Хамовники, в 5-ти минутах езды от станции метро Парк Культуры, столичных ресторанов, музеев, элитных медицинских клиник и салонов красоты, в непосредственной близости от улицы Пречистенка и Смоленского бульвара. Двухэтажный особняк с мансардой и подвалом построен в 1827 году. Здание является объектом культурного наследия. Здесь в 1841-1843 гг. жил директор Румянцевского музея В.А. Дашков, в 1860 году литератор и переводчик Е.Ф. Корш. В 2000 году произведена реконструкция. Высококачественная отделка, дизайнерский ремонт. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и контроля доступа к зданию, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Наземный паркинг на 12 машиномест. Электрическая мощность - 20 кВт. Высота потолков 3 м. Земельный участок 590 кв.м. в долгосрочной аренде на 25 лет до 2024 года. Идеально подойдет для презентабельного офиса компании, посольства, представительства. Коммерческие условия. Общая площадь - 1210,8 кв.м. Общая стоимость - 600 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения представительского офиса на пер.Дашков, д.5. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1210.80</p>	Г. Москва, Дашков переулок, 5	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dashkov_per_5_-_12108_kv.m._prodazha_preds_tavite_1050985228	Декабрь, 2017 г.	600 000 000,00	1210,8	590	495 540,14
8	<p>Вашему вниманию предлагается на продажу особняк представительского класса, расположенный по адресу ул. Смоленская-Сенная, д. 27с6. Особняк расположен в историческом центре Москвы в районе Хамовники, в 250 метрах от старого Арбата, в 3-х минутах ходьбы от станций метро Смоленская, Арбатская, Кропоткинская, в непосредственной близости от Садового кольца. Оптимальное сочетание атмосферы тихого, уютного московского дворика и центра деловой активности столицы. Двухэтажный особняк с мансардой, цоколем и подвалом построен в 1997 году. Выразительный фасад, качественный ремонт помещений. Смешанная функциональная планировка, кабинеты руководства, ресепшн, переговорные комнаты, столовая, кухня, серверная. Площадь каждого этажа порядка 320 кв.м. Централизованные коммуникации. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения, действует сигнализация и система пожаротушения. Мини-АТС, МГТС, оптоволокно, спутниковая связь. В здании установлено 2 лифта компании OTIS.</p>	Г. Москва, Смоленская-Сенная площадь улица, 27с6	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/smolenskaya-sennaya_ploschad_27s6_-_16381_kv.m._pr_1034335110	Декабрь, 2017 г.	968 207 196	1638,1	650	591 055,00

	<p>Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Благоустроенная территория . Наземный паркинг на 10 машиномест. Электрическая мощность - 90 кВт. Высота потолков - 2,7 м . Земельный участок 650 кв.м. в долгосрочной аренде на 49 лет до 2045 года. Идеально подойдет для презентабельного офиса компании. Коммерческие условия Общая площадь - 1638,1 кв.м. Общая стоимость - 16 381 000 \$ Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего особняка представительского класса на Смоленской-Сенной площади, д.27сб. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1638.10</p>							
9	<p>продаже предлагается Здание класса «А», встроено в существующую застройку квартала, имеет II степень огнестойкости. Для соответствия окружающим зданиям, фасад выполнен в стиле конструктивизма с ограниченным архитектурным декором, но с развитым мансардным этажом. Здание имеет внутренний дворик (94 м2) с покрытием из огнестойкого булыжника. Здание 7 этажей — офисная часть, паркинг — 24 м/м. В первом и подвальном этажах расположена двухуровневая автостоянка на 24 машиноместа с въездом в уровне первого этажа. Высота потолков в отделке: 2.8 м. Выделенная мощность: 600 кВт. Централизованная система кондиционирования и вентиляции. В 200 метрах от здания протекает обводной канал реки Москвы, а из окон видно Московский Кремль, до которого рукой подать.</p>	<p>Г. Москва, ЦАО, Замоскворечье, Голутвинский 1-й пер., д. 1</p>	<p>http://www.makler.ru/arendaviw_kommp.asp?anketa_id=317443</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>2 105 988 800</p>	<p>3 254</p>	<p>564</p>	<p>647 200</p>
10	<p>Непосредственная близость от Кремля. Предлагается офисное здание 1371 кв.м: подвал и 4 этажа. Кабинетная планировка. После полной реконструкции с заменой перекрытий и инженерных систем.</p>	<p>Г. Москва, ЦАО, Тверской район, ул. Никольская, д. 11/13</p>	<p>http://www.makler.ru/arendaviw_kommp.asp?anketa_id=357386</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>1 135 462 200</p>	<p>1 371</p>	<p>1 130</p>	<p>828 200</p>
11	<p>На продажу предлагается отдельно стоящее здание общей площадью 805,1 кв.м., с террасой 216,4 кв.м. и эксплуатируемой кровлей 228,7 кв.м. В 2012 г. был сделан капитальный ремонт. Этажность – 1 этаж, антресоль, чердак, терраса, эксплуатируемая кровля. Смешанная планировка. Отдельный вход. Наземная парковка на прилегающей территории. Центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, противопожарная и охранная сигнализация.</p>	<p>Г. Москва, ЦАО, Хамовники, Гагаринский пер., д. 33</p>	<p>http://www.makler.ru/arendaviw_kommp.asp?anketa_id=358027</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>425 845 000</p>	<p>805</p>	<p>238</p>	<p>529 000</p>
12	<p>Вашему вниманию предлагается на продажу представительский особняк, расположенный по адресу ул. Большая Якиманка, д. 23. Особняк расположен в историческом районе столицы Якиманка, в 3-х минутах ходьбы от станции метро Полянка, в окружении столичных ресторанов, музеев, элитных медицинских клиник и</p>	<p>Г. Москва, Большая Якиманка улица, 23</p>	<p>https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_yaki</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>950 000 000</p>	<p>1938</p>	<p>981</p>	<p>490 196</p>

	<p>салонов красоты, в непосредственной близости от Третьяковской галереи, в 2 км от Кремля. Трехэтажный особняк с мансардой и подвалом построен в 1917 году. Капитальный ремонт в здании произведен в 2013 году. Высококачественная отделка, дизайнерский ремонт, особняк меблирован. Смешанная функциональная планировка, депозитарий. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и контроля доступа к зданию, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Наземный паркинг на 6 машиномест.</p> <p>Высота потолков 3,2 м. Земельный участок 981 кв.м в собственности . Идеально подойдет для презентабельного офиса компании, посольства, представительства. Коммерческие условия Общая площадь - 1938 кв.м. Общая стоимость - 950 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения представительского особняка на ул. Большая Якиманка, д.23. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1938.00</p>		manka_23_- 1938_kv.m._p rodazha_predst a_1180466912					
13	<p>Вашему вниманию предлагается на продажу элитный особняк представительского класса, расположенный по адресу ул. Делегатская, д. 7с1. Особняк класса А расположен в центре Москвы в Тверском районе, в 5-ти минутах езды от станций метро Маяковская , Цветной бульвар , Достоевская . Транспортную доступность, деловой резиденции в парке на Цветном Бульваре обеспечивает Садовое кольцо. Долгое время одно из строений богатейшей аристократической усадьбы использовалось как Дом Культуры. Двухэтажный особняк с подвалом и мансардой построен в 1957 году. Комплексная реконструкция здания с массивными античными колоннами и великолепной балюстрадой над парадным входом проведена в 2007 году . Отличительная особенность делового особняка роскошный колонный зал для официальных приемов. Этажные холлы отделаны в дворцовом стиле . В особняке удобные кабинеты, переговорные комнаты, конференц-зал, прекрасно оборудованная кухня-столовая, отдельная гардеробная. Предусмотрена VIP-зона для руководства. Смешанная планировка помещений. Планировка мансарды открытая. В здании установлены новейшие инженерные системы. Центральная система кондиционирования и вентиляции воздуха. Оптико-волоконная система связи АТС с городскими номерами и внутренним расширением номеров. Система противопожарной сигнализации и пожаротушения. Система видеонаблюдения и СКУД . Круглосуточная охрана. Наземный паркинг на 8 машиномест . Электрическая мощность - 460 кВт , единовременная мощность - 368 кВт . Высота потолков от 3 до 6,5 м. Земельный участок 1 227 кв.м. в долгосрочной аренде на 49 лет до 2064 года.</p>	Г. Москва, Делегатская улица, 7с1р1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/delegatskaya_7s1_3_5988_kv.m._prodazha_elitnogo_1210822311	Декабрь, 2017 г.	1 763 601 000	3 599	1 227	490 053

	<p>Коммерческие условия Общая площадь - 3 598,8 кв.м. Общая стоимость - 30 000 000 \$. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения особняка на ул.Делегатская, д.7с1. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 3598.80</p>							
14	<p>Вашему вниманию предлагается на продажу представительский особняк, расположенный по адресу Нащокинский пер., д. 14. Особняк находится в самом сердце Золотой Мили , в 4-х минутах ходьбы от станции метро Кропоткинская . Прекрасная транспортная доступность обеспечивается близостью Бульварного кольца, улиц Волхонка, Остоженка и Пречистенка. В окружении особняка расположены кинотеатры, медицинские центры, лучшие школы и университеты, столичные рестораны и кафе, многочисленные бутики, лучшие салоны красоты и фитнес-клубы. Трехэтажный особняк с цоколем и мансардой построен в 1880 году . Реконструкция здания с сохранением исторического облика фасада произведена в 2001 году с применением натуральных материалов - дуб, камень, медь . В особняке установлено 4 камина. Смешанная функциональная планировка. Особняк разделен на офисную и жилую части. Со стороны внутреннего двора располагается небольшая терраса, вымощенная из камня. В 2010 году произведен качественный дизайнерский ремонт с применением новых отделочных материалов и новейших технологий. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Собственная огороженная территория, наземный паркинг на 4 машиноместа . Высота потолков 3,2 м. Электрическая мощность - 100 кВт. Земельный участок 520 кв.м. в долгосрочной аренде с 2002 года на 49 лет . Идеально подойдет для презентабельного офиса компании. Коммерческие условия Общая площадь - 790,2 кв.м. нежилой блок - 219,4 кв.м. жилые помещения - 547,8 кв.м. Общая стоимость - 340 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения представительского офиса на пер.Нащокинский, д.14. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 790.20</p>	<p>Г. Москва, Нащокинский переулок, 14, Хамовники</p>	<p>https://www.domofond.ru/commerchekayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-193174279</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>340 000 000</p>	<p>790</p>	<p>520</p>	<p>430 271</p>
15	<p>Вашему вниманию предлагается на продажу представительский особняк, расположенный по адресу Большой Харитоньевский пер., д. 10/1. Особняк находится в центре столицы в Басманном районе, в 5-ти минутах ходьбы от станции метро Чистые пруды , в окружении столичных ресторанов, музеев, элитных медицинских клиник и салонов красоты, в непосредственной близости от Чистопрудного бульвара, улицы Покровка, Садового кольца , 10</p>	<p>Г. Москва, Большой Харитоньевский пер. 10/1</p>	<p>https://www.domofond.ru/commerchekayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-193433643</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>700 000 000</p>	<p>1818,3</p>	<p>640</p>	<p>384 975</p>

<p>минут езды до Кремля . Трехэтажный особняк с мансардой и подвалом построен в 1887 году. Полная реставрация здания произведена в 2015 году. Планировка смешанная.</p> <p>Высококачественная отделка. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и контроля доступа к зданию, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Наземный паркинг на 10 машиномест. Высота потолков от 3 до 3,7 м. Земельный участок под зданием 640 кв.м. в долгосрочной аренде до 2062 года . Идеально подойдет для презентабельного офиса компании, посольства, представительства.</p> <p>Коммерческие условия Общая площадь - 1850 кв.м. Общая стоимость - 700 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения представительского особняка на пер.Большой Харитоньевский, д.10/1. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1818.30</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--

Максимальное значение, руб.	Минимальное значение, руб.	Среднее значение, руб.
828 200,00	170 118,34	484 128,37

Анализ рынка предложений об аренде недвижимости торгово-офисного назначения

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена аренды с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	Особняк расположен в историческом центре Москвы – в районе Хамовники. Удобный доступ на Садовое кольцо и ТТК. Респектабельное месторасположение, благоустроенная территория и развитая инфраструктура района делают данный объект идеальным местом для представительского офиса.	Г. Москва, Саввинский Б. переулок, 16-14с3	https://roomfi.ru/place/10116491/	декабрь, 2017 г.	5 470 136,00	1 918,00	2 852,00
2	Сдается в аренду трехэтажное офисное здание класса В. Метро "Фрунзенская" - 2 минуты пешком. Общая площадь 1389 кв.м. Вентиляция: приточно-вытяжная Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Арендная ставка - 21000 руб/м2/год. УСН. Коммунальные платежи включены в арендную ставку.	г. Москва, Комсомольский проспект, д.24	https://www.realtymag.ru/office/arenda/40210369	декабрь, 2017 г.	2 430 750,00	1 389,00	1 750,00
3	ПРЯМАЯ АРЕНАД ОТ СОБСТВЕННИКА. Аренда особняка, здания (ОСЗ) 1800 м2 метро Парк культуры. Офисный особняк площадью 1800 кв. м. 25 000 руб. м2/год, прямая аренда. Особняк, 1998 год постройки. Класс В+, этаж 1-3/3. 2-я линия домов. Отдельный вход. В офисе проведен дизайнерский ремонт. Высота потолков 3 м. Материал стен кирпичный. Внутри особняка работает система климат контроля, установлены	Г. Москва, Олсуфьевский переулок, 8с6	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_osobnyaka_zdaniya_osz_1800_m2_metro_park_k_1214999583	сентябрь, 2017 г.	3 750 000,00	1 800,00	2 083,33

	подвесные потолки, в окнах офисных помещений современные стеклопакеты. Благодаря современной инновационной автоматизированной системе создан контроль за эксплуатацией автономной энергосистемы здания. Автономная система горячего водоснабжение позволяет использовать ее круглый год. Каждый из офисов имеет систему кондиционирования и вентиляции воздуха. Для удобства автовладельцев, рядом со зданием, своя охраняемая автостоянка, на 15 м.мест. Видеонаблюдение за территорией. Особняк после реконструкции, готов к въезду. Лот (ID) 24956. Площадь: 1800.00						
4	Центральный район Москвы. Удобный доступ на Смоленский бульвар и Садовое кольцо.	г. Москва, Хамовники, Смоленская-Сенная площадь, 27сб,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-193703385	октябрь, 2017 г.	4 231 500,00	1 638,00	2 583,33
5	Сдается в аренду торговое помещение на первой линии Саввинской набережной в БК «Московский шелк». Центральный вход — прямо с набережной, дополнительный — с торца здания. Помещение площадью 873,8 кв. м, расположено в трех уровнях: площади на первом этаже, на антресоли и в подвале. Планировки открытые (большие залы). Выполнена внутренняя отделка (состояние за выездом арендатора), инженерия современная, выделено 200 кВт. Ранее предлагаемое в аренду помещение занимал оператор сети общественного питания, поэтому наиболее оптимальное использование объекта — под кафе, ресторан, клуб. Также подходит под медицинский или образовательный центр, шоу-рум, салон красоты, мебельный центр и др.	Г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, Хамовники	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-157808299	декабрь 2017 г.	2 184 500,00	873,80	2 500,00
6	Стоимость места - 14400 руб.; Эксплуатационные расходы - 5040 руб.; Телефония - Коммерческие провайдеры; Коммунальные расходы - включены; Интернет - Коммерческие провайдеры; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - 04; Парковка - Наземная; Оплата помесечная - 1 месяц; Отдельно стоящий особняк представительского класса. 1 этаж - 555,36 кв.м., анфиладная планировка, 2 с/у. Восстановлена историческая отделка (лепнина, паркет, камин, печи). Цоколь - 415,94 м.кв., открытая планировка. 4-х трубная система поддержания климата, наличие готовых к использованию слаботочных систем. Автономное обслуживание здания: приточно-вытяжная вентиляция, система охлаждения воздуха, система пожарной сигнализации, пожаротушения. Выделенная электрическая мощность - 70 кВт. 1-й этаж с высококачественной отделкой, цоколь в состоянии "под отделку" офис, представительство (крупная российская/международная компания), отделения банка для VIP обслуживания.	Г.Москва, Тимура фрунзе д 11 стр 56, Хамовники	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-187049314	сентябрь, 2017 г.	2 621 700,00	971,00	2 700,00

Максимальное значение, руб.	Минимальное значение, руб.	Среднее значение, руб.
2 852,00	1 750,00	2 411,44

Анализ рынка земельных участков торгово-офисного назначения

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	Продается земельный участок площадью 0,13 га, расположенный в Москве на улице Летниковская в шаговой доступности от станции метро Павелецкая. Участок относится к категории земель населенных пунктов и предназначен для строительства гостиницы, апарт-отелей, делового центра. Участок в аренде на 46 лет. АГР, ГПЗУ, Договор аренды, визуализация. Вышли с котлована., Москва г, Южный административный округ, Летниковская улица 13, м. Павелецкая, продается Земельный участок, общ. пл. 13 соток	Москва, Летниковская улица, 13	https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_13_sot_prom_naznacheniya_1044517601	Декабрь, 2017 г.	426 490 560,00	1 300,00	328 069,66
2	Продается земельный участок 23 сотки на первой линии Садового Кольца в 200 метрах от Павелецкого вокзала. Получена вся разрешительная документация для строительства гостиницы площадью 16 000 кв.м. на 255 номеров состоящую из 4-х этажного объема, соответствующего объему Павелецкого вокзала. Для длительной стоянки машин клиентов запроектирован проезд к спуску в подземную часть здания на 84 автомобиля. В проекте города также предусматривается облагораживание прилегающей территории под застройку парковой зоны., Москва г, Южный административный округ, Кожевническая улица 16, м. Павелецкая, продается Земельный участок, общ. пл. 15 соток	Москва, Кожевническая улица, 16	https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_prom_naznacheniya_1201372312	Декабрь, 2017 г.	1 100 000 000,00	1 500,00	733 333,33
3	Продажа земельного участка под «ИНВЕСТ ПРОЕКТ», от собственника!!! Продаётся земельный участок площадью: 0.14 га, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Боевская, вл. 2/12. В пешей доступности от ст. метро «Сокольники». Основные виды разрешенного использования ЗУ: 1. Деловое управление 2. Здравоохранение. 3. Обслуживание автотранспорта. Возможно изменение назначения участка. Предельная площадь застройки ЗУ: 24.9 тыс. м2. Суммарная поэтажная площадь объекта: 3 490 м2. Общая площадь подземной автостоянки: 1000 м2. Все центральные коммуникации.	г. Москва, ул первая Боевская, 2/12	https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot_prom_naznacheniya_980080039	Октябрь, 2017 г.	122 000 000,00	1 400,00	87 142,86
4	Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м2, общая площадь здания 10092,5 м2, в т.ч. надземная – 6487 м2, подземная – 3605,5 м2, количество этажей – 8 +3 подземных уровня; вместимость подземной автостоянки – 54 м/места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.	Москва, Красносельский туп, 4	https://www.cian.ru/sale/suburban/152642323/	Декабрь, 2017 г.	450 000 000,00	2 800,00	160 714,29

5	Земельный участок по договору аренды на 49 лет до 2045 года, увеличение площади участка до 0.1 га перед кинотеатром Байконур, 25 метров от метро Отрадное под строительство ресторана или медцентра! Реальный торг.	Москва, ул Декабристов 15-17	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_1100003823	Декабрь, 2017 г.	80 000 000,00	300	266 666,67
6	Продажа земельного участка под строительство многофункционального центра с гостиницей, апартаментами и офисами, расположен на Садовом кольце в г. Москве. Площадь участка 0,63 га аренда на 49 лет с 2005 года, на участке расположены пять строений, площадью 5141 кв.м (собственностью). Проектом предусматривается строительство "Офисного центра с гостиницей, апартаментами, рестораном и подземной стоянкой, по ГПЗУ 18900 кв.м. К комплексу подключены коммуникации: эл-во 320 кВт, вода, отопление, канализация. Имеется небольшая презентация. Елена	Казакова ул, Басманный, Москва	https://www.cian.ru/sale/suburban/152891346/	Декабрь, 2017 г.	650 000 000,00	6 300,00	103 174,60
7	Ведем переговоры только напрямую с покупателем. РЕАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ОТ СОБСТВЕННИКА, ТОРГ ВОЗМОЖЕН! Предлагаю Вам на рассмотрение земельный участок под застройку в ЦАО, в районе Патриарших прудов на пересечении Ермолаевского и Большого Козихинского переулков. На данный участок оформлено право собственности, общая площадь 578 кв.км +-8 кв.км, проект на 2000 кв.м., подземный паркинг 2 уровня. Основные виды разрешенного использования: объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования малоквартирных элитных жилых домов. Все подробности при встрече	Москва, район Пресненский, Большой Козихинский пер.,	https://www.cian.ru/sale/suburban/153504632/	Декабрь, 2017 г.	278 403 560,00	578,00	481 667,06
8	На продажу предлагается инвестиционный контракт – 2 земельных участка в ЦАО Москвы с функциональным назначением: под строительство апартаментов. Участки расположены на улице Большая Дмитровка и в Камергерском переулке. Статус ИРД – инвестиционный контракт. ГПЗУ готовы. Разработан проект стадии «П». По объектам утверждены АГР. Пройден «регламент». Технические условия на присоединение к инженерным сетям получены, включая 6000 кВА единовременной мощности. Разрешение на строительство получено. Технико-экономические показатели проекта: Площадь земельного участка – 15 543 кв. м. Максимальная высотность – 25,5 м. Общая площадь строений – 57 874,2 кв. м, в т.ч.: площадь надземной части – 34 406,3 кв. м, площадь подземной части – 23 467,9 кв. м. Площадь апартаментов – 19 926 кв. м. Количество апартаментов – 135. Средняя площадь квартиры (номера) – 124 кв. м. Нежилые помещения (торгово-офисные) – 3 769,3 кв. м. СПА – 1 587,7 кв. м. Тех. этаж, свободные помещения – 500 кв. м. Количество машиномест – 429. Форма сделки: продажа 100% доли компании, владеющей правами на девелопмент.	Москва, уд. Дмитровка, влд 4.	https://zдание.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/13948	Декабрь, 2017 г.	2 388 648 240,00	15 543,00	153 680,00
9	Продается инвестиционный проект по созданию многофункционального общественно-делового центра класса "Премиум" на основе комплекса зданий, находящихся в ЦАО, в шаговой доступности от м. Бауманская. Центр будет включать универсальные многофункциональные помещения. Структура помещений: торговые, офисно-деловые, апартаменты, выставочно-развлекательные, кафе-ресторан, зона отдыха. Общая площадь центра будет	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 27	https://zдание.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%BF%D1%80%	Декабрь, 2017 г.	579 998 000,00	7 500,00	77 333,07

	<p>составлять 7500 - 15000 кв.м. Согласно Генеральному плану развития г. Москвы при получении ГПЗУ на объекте возможно строительство зданий разного целевого назначения общей площадью 30450 кв.м. На данный момент имеется земельный участок площадью 1,5 Га в долгосрочной аренде. Дополнительная информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 19168.</p>		<p>D0%BE%D0%B4 %D0%B0%D0% B6%D0%B0_%D 1%83%D1%87% D0%B0%D1%81 %D1%82%D0%B A%D0%BE%D0 %B2/object/4582 4</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

Максимальное значение, руб.	Минимальное значение, руб.	Среднее значение, руб.
733 333,33	77 333,07	265 753,50

Степень загрузки объектов офисно-торгового при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных факторов, влияющих на данную стоимость объектов. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды. В таблице приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения процента недозагрузки.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду¹²

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3	11,7	13
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,6	11,8	13,3
Высококласная недвижимость	11,7	10,9	12,4

Величина операционных расходов¹³

Показатель	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9	17,1	18,8
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	17,8	17,0	18,6
Высококласная недвижимость	18,4	17,5	19,2

Так же важным показателем является значение текущей доходности от недвижимости. Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Данный показатель используется в качестве коэффициента капитализации

Значения величины текущей доходности (ставки капитализации)¹⁴

Показатель	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1	9,1	15,2
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,4	9,5	15,3
Высококласная недвижимость	12,9	9,8	16,1

13.4 Ценообразующие факторы

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;
- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же в зависимости от типа площади цена объекта может варьироваться в зависимости является ли объект отдельно стоящим зданием, либо встроенным помещением.
- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;
- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для

¹²Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 215

¹³Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 229

¹⁴Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год

покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;

- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;
- Местоположение и окружение. Местоположение объектов коммерческой недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость объекта.
- Физические характеристики (физическое состояние, площадь и т.п.).

Оценка состояния объекта в зависимости от общего физического износа¹⁵

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

- Скидка на торг. Закрытость рынка при отсутствии достоверной информации о проведенных сделках не позволяет использовать результаты совершенных сделок, поэтому обычно используются примеры предложений к продаже (аренде) объектов недвижимости с последующей корректировкой на торг.

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %¹⁶

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости	Среднее
Офисная недвижимость (продажа) г. Москва	15
Офисная недвижимость (аренда) г. Москва	11
Земельные участки г. Москва	13,5

- Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.). Как правило, в тех случаях, когда к продаже предлагаются объекты офисного и торгового назначения, автоматически предполагается наличие необходимых инженерных коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализация). Если по каким – то причинам инженерные коммуникации на объекте нарушены, но могут быть восстановлены, разница между рыночной стоимостью такого объекта и объекта полностью оборудованного не должна существенно превышать сумму затрат на ремонт.

Поправка на площадь (размер) учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

¹⁵ Экспертная шкала, предложенная Василием Григорьевичем Мисовец (юрист Страховой компании "Арка-Страхование", оценщик имущества в Бийске, партнер и ведущий эксперт Бюро оценки Лабрейт.Ру по оценке стоимости недвижимости. Автор многочисленных публикаций по оценке стоимости недвижимости, земельных участков, информационному и законодательному обеспечению оценочной деятельности в РФ), e-mail: misovets@hotmail.ru, labrate.ru/misovets.

¹⁶ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 97

Корректировка на местоположение¹⁷



Поправка на тип объекта.¹⁸

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

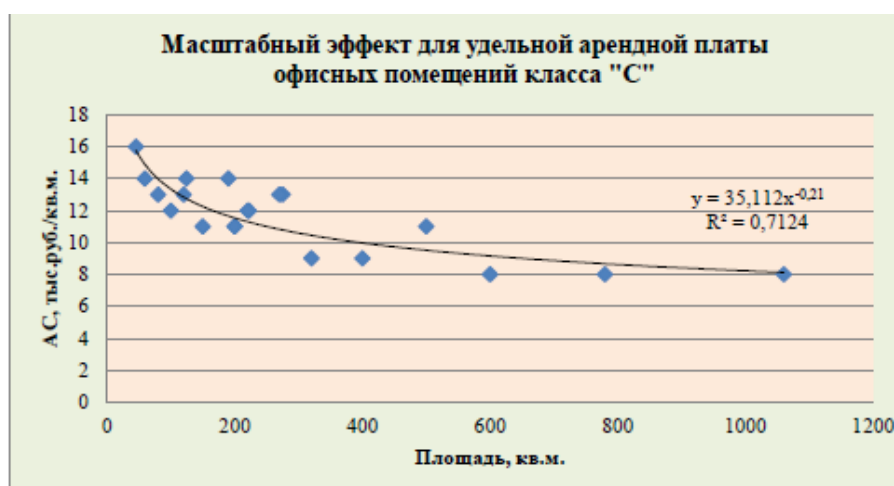
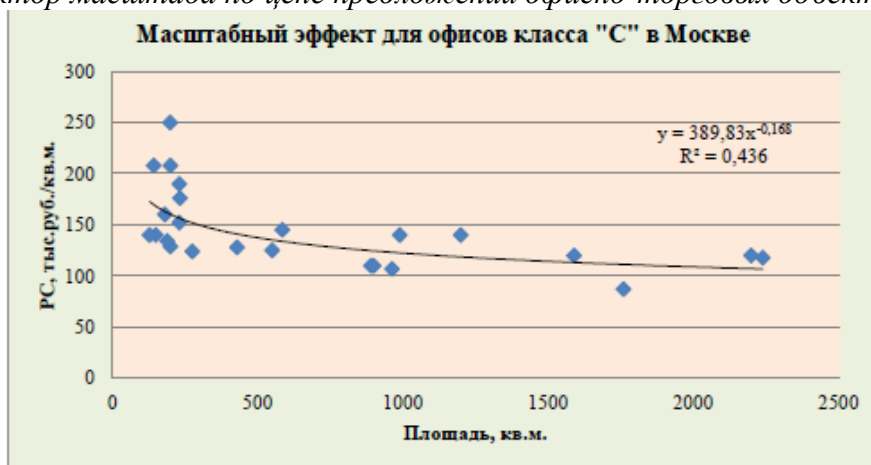
Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения¹⁹

¹⁷ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 145

Наименование	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Фактор масштаба по цене предложений офисно-торговых объектов²⁰



¹⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 163

²⁰ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

Корректировка на передаваемые права²¹

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №19, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е. Корректировка для аналога №2 составляет (-)34,6% (0,654/1-1).

Корректировка на назначение

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по оценкам

№ п/п	Наименование	Права	Торговые и сервисные	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Прочие-склады	Отдых (резерв.)	Образовательные объекты**
1	Владимосток	Собств.	1,000		1,026	1,318	0,270	-	-
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,745	0,604	0,260	-	0,058
3	Краснодар	Собств.	1,000	-	0,808	0,689	0,309	0,232	0,093
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,892	-	0,202	0,142	-
5	Москва	Собств.	1,000	0,976**	0,805	0,466	0,306	0,175	0,077
6	Московская область	Собств.	1,000	0,912**	-	-	0,352	0,192	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,902**	0,842	0,608	0,423	0,309	-
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,808	0,608	0,133	-	-
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,886**	0,852	0,509	0,212	-	0,062
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,809	0,590	0,372	0,203	0,092
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Корректировка на размер земельного участка²²

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.

2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.

3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.

4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.

5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строения объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд				
Размер земли, кв.м.	Sзу				
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'				

²¹ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

²² http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	ΔS_i				
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.					

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от физического состояния²³

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки²⁴

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цен объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,8
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

²³ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 175

²⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 183

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

14.1 Выбор подходов оценки

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", ФСО 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО 3 "Требования к отчету об оценке", ФСО 7 «Оценка недвижимости», для определения рыночной стоимости объекта оценки была рассмотрена возможность использования всех трех подходов к оценке имущества: затратного, доходного и сравнительного.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний²⁵.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Этот подход включает оценку стоимости затрат на воспроизводства или замещение объекта оценки за вычетом суммы выявленного накопленного износа. При оценке недвижимого имущества к результату прибавляется рыночная стоимость участка земли. Результатом является стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Накопленный износ – потеря стоимости объекта, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

²⁵ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.²⁶

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.²⁷

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем). Доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых (до налогообложения) доходов, которые могут быть получены собственником от использования объекта (например, от сдачи его в аренду).

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

²⁶ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

²⁷ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.²⁸

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.²⁹

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

²⁸ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

²⁹ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.³⁰

Выбор подходов.

В соответствии с требованиями ФСО №3: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

³⁰ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

Для оценки административного офисного здания Оценщик использовал **Сравнительный и Доходный подход**.

Рынок купли-продажи объектов, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение **сравнительного подхода**. В качестве объектов сравнения использовались предложения о продаже офисных зданий, расположенных в г. Москва.

Доходный подход применяется при расчете рыночной стоимости объектов, как недвижимости, приносящей реальный доход собственнику в виде постоянных арендных платежей от сдачи имущества. Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода.

Согласно ФСО №1: «**Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки трансформаторной подстанции Оценщик применил **Затратный подход**. **Сравнительный и Доходный** подходы не использовались, поскольку в результате анализа рынка не выявил аналогичных предложений на открытом рынке.

В соответствии с требованиями ФСО №3: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка применялся сравнительный подход. **Сравнительный подход** представлен методом прямого сравнения продаж, поскольку на рынке достаточно данных для подбора объектов аналогов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

14.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в том, что он позволяет учитывать поведение продавцов и покупателей на рынке и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру. Результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж, имеют наибольшую точность для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, то есть для недвижимости с развитым вторичным рынком.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п.

Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 1784,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1.

Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки объекта методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка офисной недвижимости, расположенной в Центральном административном округе г. Москва.

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Г. Москва, 3-й Неопалимовский пер., 8	Г. Москва, Большой Харитоньевский пер. 10/1	Г. Москва, Большая Якиманка улица, 23
Общая площадь, кв.м	469,00	1 818,30	1 938,00
Стоимость, руб.	250 000 000	700 000 000	950 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_469_m_12_05620131	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193433643	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_yakimanka_23_-_1938_kv.m._prodazha_predsta_1180466912
	8-926-712-43-25	8-495-989-98-69	8-495-989-98-69
Дополнительная информация	Обособленный объект в центре Москвы с собственной парковкой!!! Обособленный объект расположен в Центральном Административном округе г. Москвы, в муниципальном районе "Хамовники". Представляет собой отдельно стоящее 3-х этажное здание класса "В" на первой линии домов с подвалом и	Вашему вниманию предлагается на продажу представительский особняк, расположенный по адресу Большой Харитоньевский пер., д. 10/1. Обособленный объект находится в центре столицы в Басманном районе, в 5-ти минутах ходьбы от станции метро Чистые пруды, в окружении столичных ресторанов, музеев, элитных	Вашему вниманию предлагается на продажу представительский особняк, расположенный по адресу ул. Большая Якиманка, д. 23. Обособленный объект расположен в историческом районе столицы Якиманка, в 3-х минутах ходьбы от станции метро Полянка, в окружении столичных ресторанов,

	<p>мансардой, построенный в XX в., общей площадью 469,2 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 553 кв. м. Удачное расположение особняка, позволяет добраться из любой точки Москвы не более чем за один час. В непосредственной близости находятся Садовое кольцо, Смоленский бульвар, Плющиха и улица Бурденко. До ближайшего метро 10 - 12 минут пешком "Смоленская" и "Парк Культуры". Ближайшее окружение особняка Счетная палата РФ, МИД, Посольства, административные здания, жилые дома, банки, магазины и многое другое. Отделка внутренних помещений выполнена из качественных материалов: полы - ковролин, напольная плитка; потолки гипсокартонные-резные; окна - пластиковые стеклопакеты; стены - покраска. Объект оснащен основными инженерными коммуникациями (центральные отопление, водопровод и канализация), кондиционированием (сплит-системы), электроснабжением (108 кВт) и пожарной сигнализацией. Не является памятником архитектуры.</p>	<p>медицинских клиник и салонов красоты, в непосредственной близости от Чистопрудного бульвара, улицы Покровка, Садового кольца, 10 минут езды до Кремля. Трехэтажный особняк с мансардой и подвалом построен в 1887 году. Полная реставрация здания произведена в 2015 году. Планировка смешанная. Высококачественная отделка. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и контроля доступа к зданию, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Наземный паркинг на 10 машиномест. Высота потолков от 3 до 3,7 м. Земельный участок под зданием 640 кв.м. в долгосрочной аренде до 2062 года. Идеально подойдет для презентабельного офиса компании, посольства, представительства. Коммерческие условия Общая площадь - 1850 кв.м. Общая стоимость - 700 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения представительского особняка на пер.Большой Харитоньевский, д.10/1. Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1818.30</p>	<p>музеев, элитных медицинских клиник и салонов красоты, в непосредственной близости от Третьяковской галереи, в 2 км от Кремля. Трехэтажный особняк с мансардой и подвалом построен в 1917 году. Капитальный ремонт в здании произведен в 2013 году. Высококачественная отделка, дизайнерский ремонт, особняк меблирован. Смешанная функциональная планировка, депозитарий. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и контроля доступа к зданию, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Наземный паркинг на 6 машиномест. Высота потолков 3,2 м. Земельный участок 981 кв.м в собственности. Идеально подойдет для презентабельного офиса компании, посольства, представительства. Коммерческие условия Общая площадь - 1938 кв.м. Общая стоимость - 950 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения представительского особняка на ул.Большая Якиманка, д.23. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1938.00</p>
Стоимость 1 кв.м. в руб.	533 049,04	384 974,98	490 196,08
Дата предложения	окт.17	дек.17	дек.17
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;

- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в ЦАО г. Москва и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют торгово-офисное назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые коммуникации;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1	Г. Москва, 3-й Неопалимовский пер., 8	Г. Москва, Большой Харитоньевский пер. 10/1	Г. Москва, Большая Якиманка улица, 23
Общая площадь, кв.м	1784,3	469	1818,3	1938
Стоимость, руб.		250 000 000	700 000 000	950 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимость 1 кв.м. в руб.		533 049,04	384 974,98	490 196,08
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	1485	553	640	981
Рыночная стоимость земельного участка, руб./ кв.м.		206 591,95	206 591,95	206 591,95
Корректировка на размер земельный участок, руб.		-71 921,35	99 590,60	67 612,83
Скорректированная, руб.		250 071 921,35	699 900 409,40	949 932 387,17
Скорректированная, 1 кв.м. руб.		533 202,39	384 920,21	490 161,19
Поправка на размер		0,80	1,00	1,01
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		425 993,06	386 142,78	497 013,01
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	1,43	2,55	2,19	1,65
Коэффициент изменения цены	0,0563	0,0438	0,0468	0,0529
Поправка на местоположение		1,28	1,20	1,06
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		547 235,06	464 408,02	528 783,38
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		547 235,06	464 408,02	528 783,38
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		547 235,06	464 408,02	528 783,38
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		547 235,06	464 408,02	528 783,38
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		465 149,80	394 746,82	449 465,87
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		465 149,80	394 746,82	449 465,87
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	436 454,17			
Рыночная стоимость объекта, руб.	778 765 167			
Земельный участок, руб.	307 927 487			
Рыночная стоимость объекта, руб.	470 837 680			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

*Корректировка на размер земельного участка*³¹

Стоимость 1 кв.м. земли **207 358,58** руб.

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

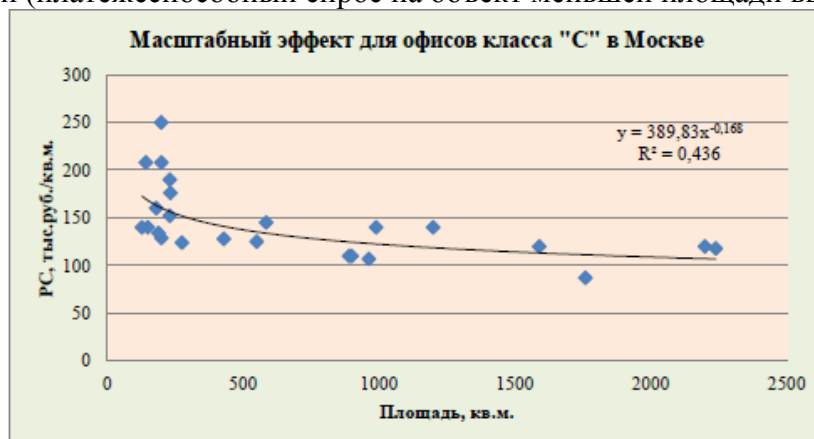
Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.
2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.
3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.
4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.
5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строения объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	1784,3	469	1818,3	1938
Размер земли, кв.м.	Sзу	1485	553	640	981
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	0,83	1,18	0,35	0,51
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$		-0,35	0,48	0,33
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.			-71921,35	99590,60	67612,83

Поправка на размер (площадь).

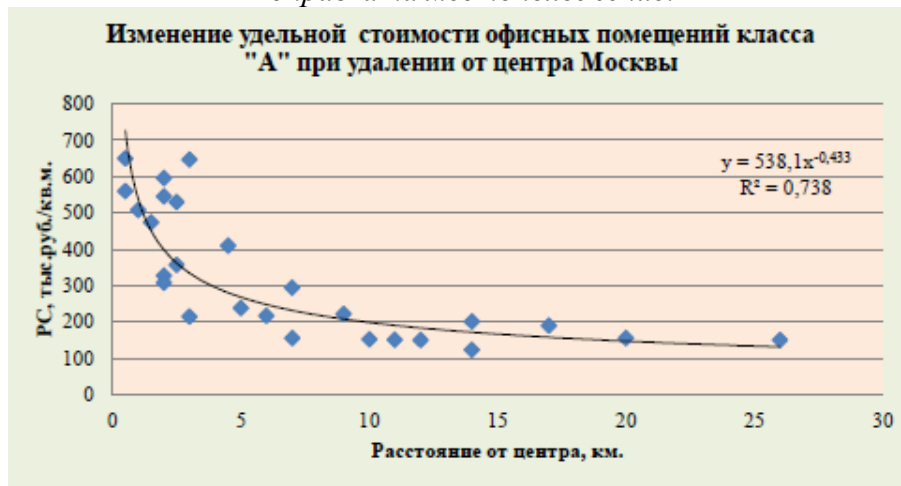
Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).



³¹ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1784,3	469	1818,3	1938
Коэффициент изменения цены	0,1043	0,1306	0,1040	0,1029
Поправка на общую площадь		0,80	1,00	1,01

Поправка на местоположение.



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	1,43	2,55	2,19	1,65
Коэффициент изменения цены	0,0563	0,0438	0,0468	0,0529
Поправка на местоположение		1,28	1,20	1,06

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %³²

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости	Среднее
Офисная недвижимость (продажа) г. Москва	15
Офисная недвижимость (аренда) г. Москва	12
Земельные участки г. Москва	13,5

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

³² Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 97

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного

Для определения рыночной стоимости приобретаемых прав земельного участка в данной работе будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж (метод, используемый в рамках сравнительного подхода). Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет величины рыночной стоимости объектов при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- выбор параметров сравнения;
- сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости оцениваемого объекта;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п. Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

Объекты-аналоги по отношению к объекту оценки имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок. Корректируется цена продажи сравниваемых объектов-аналогов недвижимости.

Проведя исследование имеющихся данных на основе Internet-сайтов Оценщиком было выбрано несколько объектов-аналогов наиболее близких по характеристикам с оцениваемым объектом.

Право аренды земельного участка, площадью 1485 кв. м, назначение объекта: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов.

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1	Г. Москва, Красносельский туп, 4	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 27	Г. Москва, Казакова ул, Басманный
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Аренда	Аренда
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для реставрации и последующей эксплуатации административного здания	Офисное	Офисное	Гостиница
Цена предложения, руб.		450 000 000	579 998 000	650 000 000
Площадь, кв.м.	1485	2 800,00	7 500,00	6 300,00
Дата предложения		Декабрь, 2017 г.	Декабрь, 2017 г.	Декабрь, 2017 г.
Источник		https://www.cian.ru/sale/suburban/152642323/	https://zдание.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/45824	https://www.cian.ru/sale/suburban/152891346/
		8-926-872-86-72	8 (926) 315-23-59	8-903-106-03-26
Стоимость за 1 кв.м., руб.		160 714,29	77 333,07	103 174,60
Дополнительная информация		Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены.	Продается инвестиционный проект по созданию многофункционального общественно-делового центра класса "Премиум" на основе комплекса зданий, находящихся в ЦАО, в шаговой доступности от м. Бауманская. Центр будет включать универсальные многофункциональные помещения. Структура помещений:	Продажа земельного участка под строительство многофункционального центра с гостиницей, апартаментами и офисами, расположен на Садовом кольце в г. Москве. Площадь участка 0,63 га аренда на 49 лет с 2005 года, на участке расположены пять строений, площадью 5141 кв.м (собственность). Проектом

		<p>Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м2, общая площадь здания 10092,5 м2, в т.ч. надземная – 6487 м2, подземная – 3605,5 м2, количество этажей – 8 +3 подземных уровня; вместимость подземной автостоянки – 54 м/места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.</p>	<p>торговые, офисно-деловые, апартаменты, выставочно-развлекательные, кафе-ресторан, зона отдыха. Общая площадь центра будет составлять 7500 - 15000 кв.м. Согласно Генеральному плану развития г. Москвы при получении ГПЗУ на объекте возможно строительство зданий разного целевого назначения общей площадью 30450 кв.м. На данный момент имеется земельный участок площадью 1,5 Га в долгосрочной аренде. Дополнительная информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 19168.</p>	<p>предусматривается строительство "Офисного центра с гостиницей, апартаментами, рестораном и подземной стоянкой, по ГПЗУ 18900 кв.м. К комплексу подключены коммуникации: эл-во 320 кВт, вода, отопление, канализация. Имеется небольшая презентация. Елена</p>
Поправка на передаваемые права		0,65	1,00	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		105 107,14	77 333,07	103 174,60
Поправка на категорию земель, разрешенное использование		1,00	1,00	0,82
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		105 107,14	77 333,07	85 097,91
Поправка на площадь		1,14	1,41	1,36
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		120 233,01	109 011,47	115 604,05
Поправка на местоположение		2,63	2,87	1,91
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		316 212,91	312 425,70	220 418,47
Корректировка на наличие исходно-разрешительной		0,84	0,84	0,84

документации				
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		266 846,33	263 650,38	186 007,15
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		266 846,33	263 650,38	186 007,15
Поправка на торг(соотношение цена/предложение)		0,865	0,865	0,865
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		230 822,08	228 057,58	160 896,18
Весовой коэффициент		0,32	0,36	0,32
Скорректированная цена 1 кв.м.,руб.		207 358,58		
Рыночная стоимость, руб.	307 927 487			

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.) - у всех объектов-аналогов имеются все необходимые коммуникации.

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Корректировка на назначение объекта

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	для реставрации и последующей эксплуатации административного здания	Офисное	Офисное	Гостиница
Корректировка на назначение		1,00	1,00	0,82

Корректировка на вид передаваемых прав

Объем передаваемых прав оцениваемого земельного участка – долгосрочная аренда, так же, как и для аналога №2,3.

Объем передаваемых прав аналога №1 – право собственности. Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №19, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е. Корректировка для аналога

№1 составляет (-)34,6% (0,654/1-1).

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Аренда	Аренда
Поправка на передаваемые права		0,654	1	1

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

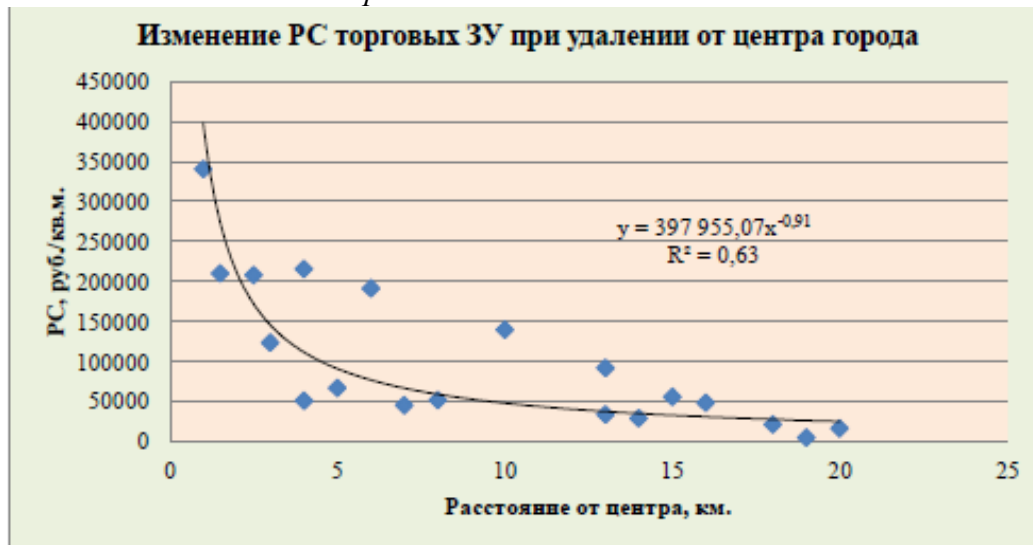
Фактор масштаба по цене предложений офисно-торговых объектов³³

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное управление	R ²	R	РСк, ПШАк, ед. изм.	Площадь ЗУ, ед. изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Оферты						
	Офисно-административное	РСк=255049* (площадь ЗУ) ^{-0,212}	0,674	0,821	Руб./кв.м.	Кв.м.	Высокая
	Производственное	РСк=53039* (площадь ЗУ) ^{-0,161}	0,375	0,612	Руб./кв.м.	Кв.м.	Заметная

³³ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1485	2800	7500	6300
Коэффициент изменения цены	0,0152	0,0133	0,0108	0,0112
Поправка на общую площадь		1,14	1,41	1,36

Поправка на местоположение.



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	1,43	4,34	4,79	3,00
Коэффициент изменения цены	0,0000149207	0,0000056733	0,0000052061	0,0000078255
Поправка на местоположение		2,63	2,87	1,91

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %³⁴

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости	Среднее
Торговая недвижимость (продажа) г. Москва	15
Торговая недвижимость (аренда) г. Москва	11
Земельные участки г. Москва	13,5

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный от улучшений. У подобранных аналогов №1, 2, 3 есть ИРД, продажа объекта осуществляется как «инвестиционного» предложения. Необходимо применить поправку на наличие исходно-разрешительной документации для объектов-аналогов №1, 2, 3.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е. К аналогам принята корректировка (-)18,5%.

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации		0,84	0,84	0,84

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

³⁴ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 97

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;
 n – количество аналогов.

14.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства и, во-вторых, получить вознаграждение за использование инвестиций.

По мнению оценщика, в данном случае объект недвижимости, не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование соответствует его наиболее эффективному использованию, поэтому можно использовать метод прямой капитализации доходов.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Стоимость объектов оценки определяется в соответствии с информацией о доходности аналогичных объектов по методу капитализации прибыли по следующей формуле:

$$C^{н.дп} = \frac{ЧГД}{R}, \text{ где:}$$

$C^{н.дп}$ – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ЧГД – чистый операционный годовой доход,

R – годовая ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - параметр, преобразующий будущие доходы предприятия в текущую стоимость предприятия может учитывать как сам доход от его деятельности, так и возмещение основного капитала, затраченного на покупку данного оцениваемого предприятия. Коэффициент, учитывающий обе упомянутые составляющие, называется общим коэффициентом капитализации (или общей ставкой капитализации). Он выражает зависимость между доходом предприятия и его рыночной стоимостью, но не учитывает долги предприятия.

Доходность коммерческой недвижимости во многом зависит от того, какие потребности потенциальных клиентов, готовых воспользоваться конкретным спектром объектов недвижимости, она может удовлетворить; от того, какое соотношение спроса и предложения на рынке этой недвижимости.

Местоположение так же является одним из ключевых параметров, определяющим возможную доходность объекта.

Чистый годовой операционный доход (ЧГД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, связанных с эксплуатацией и управлением недвижимостью, но до амортизационных отчислений и налогообложения на прибыль.

$$ЧГД = ДВД - ОР, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы (представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости).

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на потери от недогрузки объекта (простой) и недополучения арендных платежей (арендная плата может быть внесена несвоевременно или не получена вовсе).

ДВД = ПВД - Потери

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

ПВД = $C_{ар}$ x S, где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

$C_{ар}$ – арендная ставка за 1 кв.м. в год.

Расчет чистого годового операционного дохода.

Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 1784,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо с его аналогов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Наилучшее использование объекта оценки – административное офисное здание. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве офисных площадей.

Объектами сравнения являются объекты торгового назначения, расположенные в г. Москва.

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Г. Москва, Саввинский Б. переулок, 16-14с3	г. Москва, Хамовники, Смоленская-Сенная площадь, 27с6,	Г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь, сдаваемая в аренду	1 918,00	1 638,00	873,80
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	2 852,00	2 583,33	2 500,00
Дата предложения	дек.17	окт.17	дек.17
Источник	https://roomfi.ru/place/10116491/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-193703385	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-157808299
Дополнительная информация	8-495-132-12-01	8-495-162-69-05	8-985-222-54-01
	Особняк расположен в историческом центре Москвы – в районе Хамовники. Удобный доступ на Садовое кольцо и ТТК. Респектабельное месторасположение, благоустроенная территория и развитая инфраструктура района делают данный объект идеальным местом для представительского офиса.	Центральный район Москвы. Удобный доступ на Смоленский бульвар и Садовое кольцо.	Сдается в аренду торговое помещение на первой линии Саввинской набережной в БК «Московский шелк». Центральный вход — прямо с набережной, дополнительный — с торца здания. Помещение площадью 873,8 кв. м, расположено в трех уровнях: площади на первом этаже, на антресоли и в подвале. Планировки открытые (большие залы). Выполнена внутренняя отделка (состояние за выездом арендатора), инженерия современная,

			<p>выделено 200 квт. Ранее предлагаемое в аренду помещение занимал оператор сети общественного питания, поэтому наиболее оптимальное использование объекта — под кафе, ресторан, клуб. Также подходит под медицинский или образовательный центр, шоу-рум, салон красоты, мебельный центр и др.</p>
--	--	--	--

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют офисное назначение;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки.

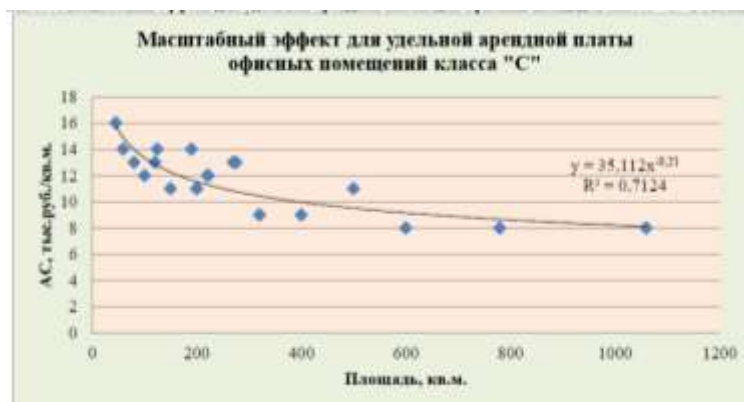
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1	Г. Москва, Саввинский Б. переулок, 16-14с3	г. Москва, Хамовники, Смоленская-Сенная площадь, 27с6,	Г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Общая площадь, кв.м.	1784,3			
Площадь, сдаваемая в аренду	1784,3	1 918,00	1 638,00	873,80
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		2 852,00	2 583,33	2 500,00
Поправка на размер		1,02	0,98	0,86
Скорректированная арендная ставка		2895,61	2537,34	2151,93
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	1,43	4,15	2,47	3,99
Коэффициент изменения цены	0,2710	0,1913	0,2266	0,1938
Поправка на местоположение		1,42	1,20	1,40
Скорректированная арендная ставка		4102,48	3033,86	3009,90
Состояние, отделка	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		1,00	1,17	1,17
Скорректированная арендная ставка		4102,48	3549,61	3521,58
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		4102,48	3549,61	3521,58
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание

Корректировка на тип объекта		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		4102,48	3549,61	3521,58
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Поправка на материал стен		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		4102,48	3549,61	3521,58
Поправка на торг		0,89	0,89	0,89
Скорректированная арендная ставка		3651,21	3159,16	3134,21
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		3651,21	3159,16	3134,21
Весовой коэффициент		0,36	0,32	0,32
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. кв.м.		3330,14		

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

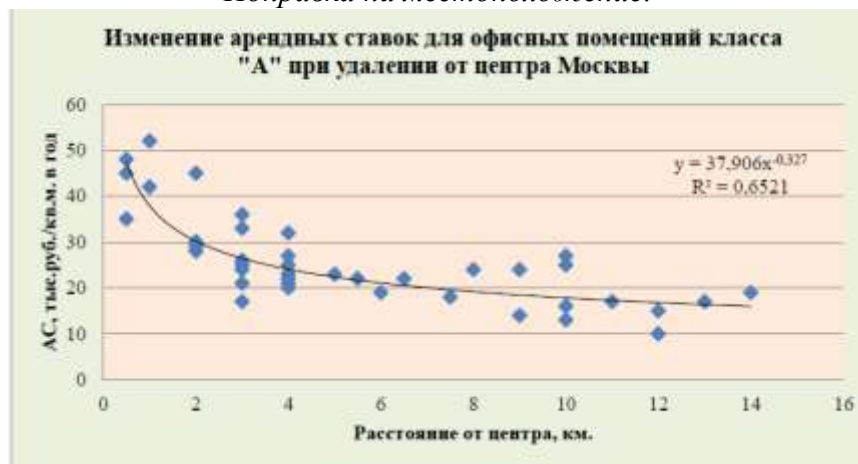
Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1784,3	1918	1638	873,8
Коэффициент изменения цены	0,0983	0,0968	0,1001	0,1142
Поправка на общую площадь		1,02	0,98	0,86

Поправка на местоположение.



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	1,43	4,15	2,47	3,99
Коэффициент изменения цены	0,2710	0,1913	0,2266	0,1938
Поправка на местоположение		1,42	1,20	1,40

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %³⁵

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости	Среднее
Торговая недвижимость (продажа) г. Москва	15
Торговая недвижимость (аренда) г. Москва	11
Земельные участки г. Москва	13,5

³⁵ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 97

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки³⁶

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,8
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние, отделка	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		1,00	1,17	1,17

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

В расчетах Оценщик исходил из того, что при сдаче данного имущества в аренду коммунальные платежи оплачиваются арендаторами.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи оцениваемого имущества в аренду составляет:

Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м. ³⁷	Арендная ставка, руб./ мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
1784,3	3330,14	39 961,73	71 303 713,97

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД = ПВД - Потери

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для сдачи объекта в

³⁶ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 183

³⁷ Площадь помещений указана в соответствии с договором аренды №01 от 21 сентября 2016 г.

аренду необходимо дополнительное время для поиска арендатора, т.е. в течение некоторого времени не будет получена арендная плата.

Величина потерь зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости;
- физических характеристик оцениваемого объекта (конструктивных особенностей, размеров, планировки, технического состояния и т.д.);
- профессионального уровня менеджмента.

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

Процент недозагрузки при сдаче офисно-торговых объектов в аренду составляет от 12,3%-13%³⁸. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 12,3% (экспертно).

Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
71 303 713,97	0,123	62 533 357,15

Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).

$$\text{ЧГД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы (ОР) подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (расходы, связанных с управлением объектом, отчисления на капитальный ремонт - на создание резерва для замещение короткоживущих конструктивных элементов, оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Таким образом, чистый годовой операционный доход (ЧГД) составит:

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), %	ЧГД, руб.
62 533 357,15	0,18	51 339 886,22

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции на основе данных о текущей доходности объекта³⁹.

Значение величины текущей доходности для офисно-торговых объектов составляет от 9,1% до 15,2%⁴⁰, в данном случае к расчету принимается значение 12,1%. (экспертно).

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

ЧГД, руб.	Ставка капитализации R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
-----------	------------------------------	---

³⁸ Раздел 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

³⁹ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁴⁰ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

51 339 886,22	0,121	424 296 580,33
---------------	-------	-----------------------

14.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Расчет затрат на замещение улучшений без учета износа

В настоящем отчете затраты на строительство определялись с применением метода сравнительной единицы, который предполагает использование данных о текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости 1 шт, 1 куб. м объема или 1 кв. м площади в зданиях определенного типа.

В общем случае метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на имеющиеся различия определяется искомая величина стоимости строительства, которая учитывает договорные цены и сметные расценки на проведение строительно-монтажных работ, оптовые цены на строительные материалы, топливо, энергию, транспортные расходы и т.д.

Объектом оценки является нежилое здание, назначение: трансформаторная подстанция, оборудование входящие в состав трансформаторной подстанции не представлено к оценке. Однако трансформаторная подстанция используется для обеспечения объекта оценки, нежилое здание, назначение: административное электричеством, путем понижения напряжения и распределения электроэнергии.

Исходя из того, что электроснабжение поступающее к особняку может быть использовано только при наличии трансформаторной подстанции с необходимым оборудованием, Оценщик, в рамках данного Отчета производил расчет нежилого здания, назначение: трансформаторная подстанция, как комплектной трансформаторной подстанции закрытого типа.

В качестве аналога была взята блочно-модульная подстанция модели "БКТП 1000/10/0,4». Блочно-модульная подстанция БКТП 1000 кВА изготовлена из блок-модуля, который поделен на фундаментную часть и бетонный корпус.

Бетонный корпус, в зависимости от тех. задания, разделен на три или два отсека:

отсек РУВН комплектуется камерами КСО серий 292 и 366;

отсек силового трансформатора (обычно ТМ, ТМГ или ТС, ТСЛ), мощностью 1000 кВА;

отсек РУНН комплектуется вводными и линейными панелями ЩО-70.

Таким образом, величина затрат на строительство равна стоимости данного аналога с учетом монтажа. Расчет представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости строительства трансформаторной подстанции

Цена продажи БКТП 1000/10/0,4 (с учетом НДС),руб.	1 103 310
Стоимость строительно-монтажных работ от цены продажи,%	20,50%
Затраты на строительств и монтаж округленно, руб. (с учетом НДС)	1 329 489

Определение износа и устареваний

Расчет физического износа объектов со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. В рамках данного Отчета величина физического износа определялась экспертным методом, основываясь на данных визуального осмотра.

Объект оценки имеет конструктивные элементы в целом пригодные для эксплуатации, но

требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии, оценка технического состояния – удовлетворительное, физический износ применяемый в расчетах равен 30%.

Оценка состояния объекта в зависимости от общего физического износа⁴¹

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. Признаки функционального устаревания не выявлены.

Определение экономического устаревания

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды. Основным признаком наличия внешнего (экономического) износа является реализация объектов недвижимости в данном местоположении по стоимости, ниже стоимости приобретения земельного участка и строительства объектов с учетом физического износа. В отношении оцениваемого объекта не выявлены признаки экономического устаревания, так как в регионе расположения оцениваемого объекта наблюдается рост строительства подобных объектов, а так же цена продажи выше стоимости строительства.

Суммарный (накопленный) износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{эк}}),$$

где:

$I_{\text{физ}}$, $I_{\text{фун}}$ и $I_{\text{эк}}$ – величина физического, функционального износа и экономического устаревания.

Расчет рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода представлен ниже.

⁴¹ Экспертная шкала, предложенная Василием Григорьевичем Мисовец (юрист Страховой компании "Арка-Страхование", оценщик имущества в Бийске, партнер и ведущий эксперт Бюро оценки Лабрейт.Ру по оценке стоимости недвижимости. Автор многочисленных публикаций по оценке стоимости недвижимости, земельных участков, информационному и законодательному обеспечению оценочной деятельности в РФ), e-mail: misovets@hotmail.ru, labrate.ru/misovets.

Затраты на замещение без учета износа, с НДС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ,%	Экономический износ, %	Общий накопленный износ, %	Рыночная стоимость объекта округленно (без учета стоимости земельного участка, руб. с учетом НДС)
1 329 489	30%	-	-	30%	930 642

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объектов оценки была рассмотрена возможность применения трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Рыночная стоимость объектов оценки, составляет:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Здание, назначение: нежилое здание, , общая площадь 1784,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1	Не применялся	424 296 580	470 837 680
Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 18,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.2	930 642	Не применялся	Не применялся
Право аренды земельного участка, площадью 1485 кв. м, назначение объекта: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15	Не применялся	Не применялся	307 927 487

С целью определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, проводится обобщение (согласование) результатов, рассчитанных различными подходами, используемыми при проведении оценки объекта, путем взвешивания, т. е. учитывая вес полученных результатов по каждому подходу в итоговой стоимости объекта.

Целью сведения и обобщения всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к оцениваемому объекту, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Основные критерии, по которым сравниваются методы, следующие:

1. Способность учитывать действительные намерения, как потенциального инвестора (покупателя), так и продавца.
2. Тип, качество, полнота и достоверность информации, на основе которой проводился анализ.
3. Способность конкретного метода учитывать конъюнктуру рынка.
4. Способность учитывать конкретные особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.
5. Допущения, принятые в расчетах.

Определение удельного веса результатов оценки каждого из подходов в общей рыночной стоимости объекта оценки.

Критерии согласования	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	Не применялся	0,5	0,5
Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка	Не применялся	0,5	0,5
Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя	Не применялся	0,5	0,5
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Не применялся	0,5	0,5
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	Не применялся	0,5	0,5
Допущения, принятые в расчетах	Не применялся	0,5	0,5
Итоговый вес подхода	Не применялся	0,5	0,5

Для расчета рыночной стоимости права пользования земельным участком использовался один подход, для данного объекта согласование подходов не требуется.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составит:

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.			Удельный вес подхода, доли			Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	
Здание, назначение: нежилое здание, , общая площадь 1784,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1	Не применялся	424 296 580	470 837 680	Не применялся	0,5	0,5	447 567 130
Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 18,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.2	930 642	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	930 642
Право аренды земельного участка, площадью 1485 кв. м, назначение объекта: для реставрации и последующей эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар. влад.5 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001048:15	Не применялся	Не применялся	307 927 487	Не применялся	Не применялся	1	307 927 487
Итоговая рыночная стоимость, руб.							756 425 259

Специалист-оценщик

/ _____ / **Мартынова Э.В.**

Директор ООО «Консалтинг-Спектр»

/ _____ / **Стенякина О.А.**

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Законодательно-методическое обеспечение

Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. действующей на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цель оценки и виды стоимости», №3 «Требования к отчету об оценке», №7 «Оценка недвижимости».
3. Налоговый кодекс РФ Часть 2 Ст. 380 п. 1 (в редакции, действующей на дату оценки).
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р)

Печатные издания:

5. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008
6. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М. .: Финансы и статистика, 2008г.
7. Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год
8. Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»**

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.03.2017 № 99/2017/12653183			
Кадастровый номер:		77:01:0001048:2371	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0001048	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.02.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-11/050/2006-919, Инвентарный номер: 0/	
Адрес:	г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2		
Площадь, м ² :	18.5		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3616012.59		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сформирован на основании подраздела I ЕГРН		
Получатель выписки:	Анфилатов Александр Викторович		
Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>			ГИС ЕГРН <small>(подпись)</small>
			<small>(подпись, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
24.03.2017 № 99/2017/12653183			
Кадастровый номер:		77:01:0001048:2371	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Парселль Пропертиз Менеджмент", ИНН: 7704591031
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/090/2006-693 от 15.09.2006
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи, № 6/н от 16.08.2006
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 18, 5 кв.м
		дата государственной регистрации:	20.12.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2016-1188/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Прочие иные документы о правах, № 6/н от 06.12.2016, МО по ОИПНХ УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Наседкин Андрей Петрович
	4.1.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.1, усл.№ 132515, нежилое здание, назначение: ОФИС, 2 - этажный, общая площадь 1398, 8 кв. м. , г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 18, 5 кв. м. , право аренды на г.МОСКВА, ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ. влад.5 стр.1, кад.№ 77:01:0001048:15, Земельный участок общ. площ. 1485 кв.м.
		дата государственной регистрации:	24.01.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-296
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 29.11.2018	

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 6/н от 05.12.2011

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	ФГИС ЕГРН <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--------------------------	---

М.П.

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
24.03.2017 № 99/2017/12653183			
Кадастровый номер:		77:01:0001048:2371	

4.1.3.	вид:	Ипотека, 1) г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, нежилое здание, общая площадь 18, 5 кв. м. 2) г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.1, усл.№ 132515, нежилое здание, общая площадь 1398, 8 кв. м. 3) г.Москва, Гоголевский бульв., влад.5 стр.1, кад.№ 77:01:0001048:15, Земельный участок, площадь: 1485 кв. м.
	дата государственной регистрации:	07.02.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-472
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.11.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 11/20104-1-ПИ от 16.12.2011
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	ФГИС ЕГРН <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--------------------------	---

М.П.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 09.12.2016

№ 90-30128025

На основании запроса №90-30128025 от 09.12.2016, поступившего на рассмотрение 09.12.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001048:15
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	реставрация и последующая эксплуатация административного здания
площадь объекта:	1485 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.МОСКВА, ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ. влад.5 стр.1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека, г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.1, усл.№ 132515, нежилое здание, назначение: ОФИС, 2 - этажный, общая площадь 1398, 8 кв. м, , г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 18, 5 кв. м, , право аренды на г.МОСКВА, ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ. влад.5 стр.1, кад.№ 77:01:0001048:15, Земельный участок общ. площ. 1485 кв.м.
дата государственной регистрации:		24.01.2012
номер государственной регистрации:		77-77-18/100/2011-296
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		по 29.11.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие" ИНН:7706092528 ОГРН:1027739019208 КПП:775001001
основание государственной регистрации:		Договор последующего залога недвижимого имущества (договор последующей ипотеки) N 11/20103-1-ПИ от 05.12.2011, дата регистрации 24.01.2012, №77-77-18/100/2011-296
4.1.2. вид:		Ипотека, 1)г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, нежилое здание, общая площадь

		18, 5 кв. м. 2) г. Москва, бульв. Гоголевский, д. 5, стр. 1, усл. № 132515, нежилое здание, общая площадь 1398, 8 кв. м. 3) г. Москва, Гоголевский бульв., влад. 5 стр. 1, кад. № 77:01:0001048:15, Земельный участок, площадь: 1485 кв. м.
	дата государственной регистрации:	07.02.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-472
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 29.11.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие" ИНН: 7706092528 ОГРН: 1027739019208 КПП: 775001001
	основание государственной регистрации:	Договор последующего залога недвижимого имущества (Договор последующей ипотеки) от 16.12.2011 № 11/20104-1-П/И, дата регистрации 07.02.2012, № 77-77-18/100/2011-472
4.1.3.	вид:	Аренда, ОБЪЕКТ ВСЕ Для воссоздания и реставрации административного здания и его последующей эксплуатации
	дата государственной регистрации:	06.07.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-14/006/2007-655

срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации до 16.02.2047
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Парсель Пропертиз Менеджмент" ИНН:7704591031 ОГРН:1067746376092 КПП:770401001
основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды от 02.04.2007; Договор аренды земельного участка (с изменениями от 20.04.1998, от 10.07.1998, от 30.10.1998, от 28.02.2000 № 1, от 28.02.2000 № 2, от 28.11.2001) от 16.02.1998 № М-01-010793
5. Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6. Правовитязания:	Данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, наименование должности лица, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



Экземпляр
ВТБ 24 (ЗАО)

Договор аренды нежилого здания № 2675

Город Москва

30 апреля 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Парсель Пропертиз Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 15 марта 2006 г., ОГРН 1067746376092, свидетельство серии 77 №009375338, ИНН 7704591031, место нахождения: 119019, г. Москва, Гоголевский б-р, д. 5, стр. 1, именуемое в дальнейшем – **Арендодатель**, в лице Ермолаева Андрея Владимировича, 03.11.1974 г. рождения, паспорт 45 00 170222, выдан ОВД Жулебино г. Москвы, 25.10.2000 г., действующего на основании Доверенности, выданной нотариусом г. Москвы Стариковой Екатериной Владимировной, 07 апреля 2014 года в г. Москва, зарегистрированной в реестре за № 18-1354, с одной стороны, и

Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество), зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 13 июля 2000 г. за номером 1623, запись о регистрации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17 сентября 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739207462, свидетельство серии 77 № 008018454, место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, именуемый в дальнейшем – **Арендатор**, в лице заместителя директора Административно-технического департамента Кармадонова Юрия Германовича, действующего на основании доверенности от 15.12.2011 №3496, с другой стороны, совместно именуемые – **Стороны**, заключили настоящий Договор аренды нежилого Здания (далее по тексту именуемый – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование 2-х этажное нежилое здание общей площадью 1398,8 (одна тысяча триста девяносто восемь целых и восемь десятых) квадратных метра, расположенное по адресу: город Москва, Гоголевский бульвар, дом 5, строение 1, условный номер: 132515 (далее – Здание), а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенные Договором.

1.2. Срок аренды устанавливается Сторонами на **10 (десять) лет** с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания.

2. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

2.1. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 24 апреля 2006 г. № ДТН-ГБ/04.06/-ППИМ с Обществом с ограниченной ответственностью «Джи Ти Эн Глобал Пропертиз 1», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «23» июня 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-11/050/2006-248, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серии 77-АО № 755435, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве (Приложение №2 к Договору).

2.2. Здание предоставляется Арендатору для осуществления им банковской деятельности.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН

3.1. Арендодатель заявляет Арендатору следующее и заверяет его в следующем:

3.1.1. Арендодатель совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые в соответствии с его учредительными документами и законодательством Российской Федерации для заключения Договора.

3.1.2. При заключении Договора Арендодатель не нарушает каких-либо положений и норм законодательства Российской Федерации, учредительных документов и внутренних нормативных актов Арендодателя, которые относятся к правам и обязательствам Арендодателя перед третьими лицами.

3.1.3. На момент подписания Сторонами Договора Здание находится в залоге у ОАО Банк «Петрокоммерц» (далее – Залогодержатель) по Договору последующего залога недвижимого имущества (Договор последующей ипотеки) от 05.12.2011 № 11/20103-1-ПИ, государственная регистрация которого осуществлена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 24 января 2012 г. за номером регистрации 77-77-18/100/2011-296, запись об ипотеке внесена в ЕГРП 24 января 2012 г. за номером регистрации 77-77-18/100/2011-296.

3.1.4. Согласие Залогодержателя на заключение Договора получено (Приложение № 3 к Договору).

3.1.5. Здание свободно от каких-либо иных обременений (ограничений) прямо неуказанных в Договоре, не является предметом спора, а также не обременено какими-либо иными правами третьих лиц, а в отношении Арендодателя не имеется каких-либо запретов или ограничений на распоряжение Зданием, за исключением прямо предусмотренных Договором.

3.2 Арендатор совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые для заключения Договора, в т.ч. получил все необходимые решения органов управления Арендатора.

3.3 Заключение Договора не нарушает положений и норм законодательства Российской Федерации, учредительных документов и внутренних нормативных актов Арендатора, которые относятся к правам и обязательствам Арендатора перед третьими лицами.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗДАНИЯ

4.1. Передача Здания производится по Акту приема-передачи в течение 40 (сорока) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

4.2. В Акте приема-передачи указывается техническое состояние Здания на момент сдачи его в аренду (состояние стен, перегородок и их соответствие Плану БТИ, полов и потолков (в том числе приподнятых и навесных), дверей, кровли, системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, канализации, водо- и теплоснабжения, пожарной сигнализации, видеонаблюдения и охраны, количество и номера установленных телефонных линий, степень готовности Здания к использованию по Договору, фиксируются показания приборов учета расхода воды, тепла, электроэнергии (при их наличии) на момент передачи, а также балансовая/инвентарная стоимость Здания.

4.3. Здание должно передаваться в аренду в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым Зданиям, используемым для административных, коммерческих и иных целей, в соответствии с назначением и конструкцией Здания

4.4. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду Здания, полностью или частично препятствующие пользованию им, только если на момент

заключения Договора Арендодатель знал или должен был знать о наличии указанных недостатков.

4.5. В случаях, когда недостатки Здания были выявлены при осмотре Арендатором Здания, либо были ему заранее известны, либо оговорены при передаче Здания и зафиксированы в Акте приема-передачи, Арендодатель не несет ответственности за такие недостатки.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Доступа в Здание с целью периодического осмотра и осуществления контроля за использованием Здания в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации, за исключением доступа в помещение, предназначенное для совершения операций с ценностями. Осмотр может производиться при условии письменного уведомления Арендатора за 5 (Пять) рабочих дней, в любое время в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора и Залогодержателя без нарушения режима работы Арендатора.

5.1.2. Доступа в Здание вместе с вызванными им аварийными, пожарными и иными специализированными службами в любое время в случае обнаружения пожара или аварии, требующей немедленного устранения. По требованию Арендодателя представитель Арендатора обязан прибыть в Здание и присутствовать при устранении пожара, аварии.

5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Предоставить во временное владение и пользование Арендатору Здание по Акту приема-передачи Здания в состоянии, пригодном для использования, отвечающем условиям Договора, в срок, установленный условиями Договора. В случае, если Здание будет к моменту приема-передачи Здания являться объектом культурного наследия, Арендодатель обязуется передать Арендатору оформленное на Арендодателя охранное обязательство на Здание до подписания акта приема-передачи Здания.

5.2.2. Обеспечить Арендатору, его подрядчикам, его работникам, клиентам и посетителям свободный круглосуточный доступ на территорию, прилегающую к Зданию, в пределах, необходимых для обеспечения нормального использования Здания в соответствии с Договором.

5.2.3. В целях нормального использования Арендатором Здания не препятствовать Арендатору в пользовании прилегающей к Зданию территорией, подходами к технологическим узлам (колодцам, распределительным шкафам) коммунальных служб, местами парковки автомашин, местами общего пользования Здания, включая крыльцо, тамбур, лестницы, туалеты, зданиями, специально предназначенными и используемыми для установки оборудования, связанного с эксплуатацией Здания, а также в пользовании инженерными системами и сетями Здания, включая системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, канализации, охранно-пожарной сигнализации, телекоммуникаций, пожаротушения.

5.2.4. Предоставлять Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного обращения Арендатора необходимые справки и иные документы, связанные с эксплуатацией Здания, в случае получения Арендатором соответствующих запросов от уполномоченных органов государственной и муниципальной власти, либо предоставить мотивированный письменный отказ в выдаче таких справок и документов.

5.2.5. Не препятствовать Арендатору в какой-либо форме разрешенному использованию Здания как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешенное использование им Здания.

5.2.6. За один месяц информировать в письменной форме Арендатора о любых изменениях, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

5.2.7. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Арендатора рассматривать и письменно информировать об итогах рассмотрения обращений Арендатора.

5.2.8. Обеспечить Арендатора бесперебойным использованием (за исключением случаев проведения неотложных работ и централизованного отключения) коммунальными услугами для эксплуатации Здания в рамках заключенных с поставщиками коммунальных услуг договоров по тепло- и водоснабжению, поставке электроэнергии в пределах мощностей и лимитов, выделенных на Здание, и пропорционально площади Здания.

5.2.9. По предварительному письменному согласованию Сторон Арендодатель обязуется при необходимости, содействовать Арендатору в выделении дополнительных телефонных пар (линий) соответствующей организацией, оказывающей телекоммуникационные услуги на территории Здания.

5.2.10. Разрешить размещение наружной рекламы Арендатора на фасадной части Здания в течение всего срока аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации, только после оформления и приобретения всех необходимых разрешений и согласований с уполномоченными органами г. Москвы, органами местного самоуправления, органами государственной и муниципальной власти г. Москвы, не препятствовать в оформлении разрешения на размещение рекламы.

5.2.11. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, возникших не по вине Арендатора, немедленно принимать необходимые меры к устранению последствий указанных событий за свой счет и обеспечить совместно с представителем Арендатора доступ аварийных служб в Здание.

5.2.12. По истечении срока аренды принять Здание от Арендатора по Акту возврата в сроки, установленные условиями Договора.

5.2.13. Обеспечить Арендатору на протяжении всего срока действия Договора 10 (Десять) парковочных мест вдоль фасада Здания.

5.2.14. Разрешить Арендатору возведение забора и установку собственного контрольно-пропускного пункта для отсечения части прилегающей территории (из расчета на 10 машиномест согласно пункта 5.2.13. Договора) с целью использования только сотрудниками и клиентами Банка.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно и круглосуточно пользоваться переданным в аренду Зданием в соответствии с условиями Договора.

5.3.2. В целях нормального пользования Зданием пользоваться прилегающей к Зданию территорией, подходами к технологическим узлам (колодцам, распределительным шкафам) коммунальных служб, местами парковки автомашин, местами общего пользования, включая крыльцо, тамбур, лестницы, туалеты, зданиями, специально предназначенными и используемыми для установки оборудования, связанного с эксплуатацией Здания, а также пользоваться инженерными системами и сетями Здания, включая системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, канализации, охранно-пожарной сигнализации, телекоммуникаций, пожаротушения.

5.3.3. Заключать при необходимости с третьими лицами договоры на оказание эксплуатационных и иных услуг, если их условия не противоречат Договору, целям использования Здания по Договору и назначению Здания в соответствии с его конструктивными и эксплуатационными данными.

5.3.4. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать Здание в субаренду как полностью, так и частично, уступать права и обязанности по Договору другому юридическому лицу как полностью, так и частично.

5.3.5. Осуществлять охрану Здания и эксплуатационное обслуживание инженерно-технических систем защиты и охранно-пожарной сигнализации Здания.

5.3.6. Устанавливать в Здании средства связи, телефоны, компьютеры, прочую технику и оборудование, необходимые для нормальной работы Арендатора.

5.3.7. Размещать в Здании любое банковское оборудование, в том числе пункты обмена валют, банкоматы с круглосуточным режимом работы («Зона 24»).

5.3.8. За свой счет, с письменного согласия и при содействии Арендодателя установить в Здании дополнительные телефонные номера с привлечением любых операторов связи.

5.3.9. Установить на фасадной части Здания наружную рекламу со своим наименованием в пределах обязательных требований, установленных законодательством о банковской деятельности и защиты прав потребителей при условии предварительного согласования установки в уполномоченных органах и получении от них соответствующего разрешения на установку наружной рекламы.

Арендатор берет на себя все расходы, связанные с установкой вывески, в том числе расходы по согласованию вывески в уполномоченных органах, если такое согласование потребуется, а также расходы, связанные с демонтажем такой вывески и приведением фасада в первоначальное состояние по окончании срока действия Договора аренды.

Форма, размеры, конструкция рекламных установок определяются по усмотрению Арендатора согласно требованиям нормативных правовых актов, принятых органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ответственность за установленную конструкцию несет Арендатор.

5.4. Арендатор обязуется:

5.4.1. Использовать Здание по целевому назначению, указанному в п. 2.2 Договора.

5.4.2. Своевременно вносить арендную плату за арендуемое Здание в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.

5.4.3. Содержать Здание в надлежащем санитарно-техническом состоянии, не допускать ухудшения состояния Здания свыше естественного износа.

5.4.4. Незамедлительно извещать Арендодателя, а также соответствующие организации обо всех повреждениях, авариях и иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) Зданию ущерб, а также принимать все возможные меры по их предотвращению или устранению.

5.4.5. Не предоставлять Здание по договору о совместной деятельности и по любым другим аналогичным договорам другим лицам, дочерним организациям и предприятиям и не совершать иных сделок со Зданием без письменного разрешения Арендодателя и Залогодержателя.

5.4.6. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ в Здание работникам ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб, а также представителям Арендодателя, за исключением доступа в помещения, предназначенные для совершения операций с ценностями. В случае, когда аварийные ситуации возникли в помещениях, предназначенных для совершения операций с ценностями, Арендатор обязан устранить их своими силами либо обеспечить беспрепятственный доступ работникам ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

5.4.7. Беспрепятственно допускать в Здание представителей Арендодателя в сопровождении представителей Арендатора с целью осуществления контроля согласно п.п. 5.1.1 и 5.1.2 настоящего раздела.

5.4.8. Соблюдать все требования законодательства Российской Федерации и местных нормативных актов в отношении градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, санитарных норм, владения землей, стандартов строительства, пожарной безопасности и нести ответственность за их нарушение.

5.4.9. Своевременно и за свой счет устранять повреждения в Здании, возникшие по вине Арендатора.

5.4.10. По истечении срока аренды передать Здание Арендодателю по Акту возврата Здания в исправном состоянии, с учетом естественного износа, в сроки, установленные условиями Договора.

6. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ И РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Не осуществлять без письменного согласия Арендатора любые работы в Здании и вокруг него, которые могут привести к нарушению работы электроснабжения, инженерно-технических и телекоммуникационных систем и сетей Арендатора. За исключением случаев, когда проведение таких работ необходимо в соответствии с официальными указаниями уполномоченных органов и организаций, а также предотвращения или устранения аварий и иных чрезвычайных ситуаций.

6.1.2. По своему усмотрению и за свой счет, с предварительного письменного согласия Арендатора, производить капитальный ремонт Здания, в т.ч. фасада, крыши, подвалов, чердаков и лестниц, если ухудшение их состояния произошло не по вине Арендатора, а также все виды работ по благоустройству территории, прилегающей к Зданию.

6.1.3. Письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 (Один) месяц о проведении капитального ремонта Здания, а также об иных случаях проведения ремонтных и иных работ в Здании или на прилегающей к нему территории, связанных с производственной необходимостью.

В случае невозможности использования Арендатором Здания в период выполнения Арендодателем указанных в настоящем пункте работ Арендодатель обязуется предоставить Арендатору с его согласия равные по основным признакам другое Здание при наличии такового для временного использования на условиях Договора.

6.1.4. На момент передачи Здания по акту приема-передачи обеспечить Арендатора расчетной электрической мощностью не менее 200 (двести) кВт 380В в границах Здания, и в случае необходимости после письменного согласования Сторон обеспечить присутствие представителя Арендодателя либо подписывать и предоставлять Арендатору необходимые документы для получения разрешений и технических условий на получение дополнительной мощности, изменения категории надежности, которое осуществляется за счет Арендатора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.1.5. При наличии письменных разрешений и согласований из компетентных органов г. Москвы разрешить Арендатору за свой счет провести в Здании строительно-монтажные работы, необходимые и отвечающие требованиям помещений, используемых под банковское учреждение.

Разрешение либо отказ должны быть оформлены Арендодателем в письменной форме в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления в его адрес обращения Арендатора.

6.1.6. При необходимости выдавать представителям Арендатора соответствующие доверенности необходимые для легализации перепланировки и /или переоборудования, получить в БТИ техническую документацию на Здание, учитывающую произведенные Арендатором перепланировки и переоборудование, а также предоставлять все необходимые документы, запрашиваемые органами государственной и муниципальной власти

(нотариально заверенные копии свидетельств, справки и т.д.), для исполнения Арендатором обязательств и осуществления прав, предусмотренных Договором, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты письменного обращения Арендатора. Необходимость выдачи доверенности должна быть обоснована в письменном обращении Арендатора.

В случае отказа Арендодателя в выдаче доверенности Арендатору, при проведении перепланировки или переоборудования Здания Арендодатель обязан обеспечить присутствие своего представителя при проведении необходимых действий по легализации произведенной перепланировки или переоборудованию Здания, в том числе получить в уполномоченных организациях все согласования и разрешения, необходимые для легализации перепланировки и /или переоборудования, получить в БТИ техническую документацию на Здание, учитывающую произведенные Арендатором перепланировки и переоборудование, а также обеспечить государственную регистрацию изменений записи о Здании в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.7. Обеспечить присутствие своего представителя и представителя Залогодержателя и давать свои рекомендации, замечания и уведомления в письменной форме при согласовании проектов перепланировки, переоборудования Здания, изменения фасада Здания, проекты изменений в системе кондиционирования и вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения, сметы строительно-монтажных работ, а также при установке охранно-пожарной сигнализации, оборудование СКС либо направлять Арендатору письменные мотивированные отказы с указанием причин и изменений и/или дополнений, необходимых для внесения в представленные проекты с целью его дальнейшего согласования в установленном законном порядке в уполномоченных органах государственной и муниципальной власти, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующих документов.

Исправленная проектная документация, учитывающая замечания Арендодателя и Залогодержателя, рассматривается Арендодателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения. При неполучении от Арендодателя согласований или мотивированных замечаний к проекту в сроки, указанные в настоящем пункте, Стороны считают, что проектная документация согласована по умолчанию.

6.1.8. По окончании проведения Арендатором строительно-монтажных работ в Здании подписать акт, отражающий состояние Здания в результате проведенных Арендатором указанных работ. Подписание Арендодателем указанного акта является окончательным согласованием Арендодателя выполненных Арендатором строительно-монтажных работ в Здании. В случае неисполнения Арендодателем указанного в настоящем пункте обязательства в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания работ произведенные Арендатором строительно-монтажные работы в Здании считаются согласованными и принятыми Арендодателем.

6.1.9. Содействовать Арендатору в согласовании в установленном законом порядке с уполномоченными органами государственной и муниципальной власти строительно-монтажных работ, производимых Арендатором с привлечением подрядчиков Арендатора (текущий ремонт, перепланировка, переоборудование, реконструктивные работы) в Здании, или иных отдельных и неотделимых улучшений, перепланировки и переоборудования Здания.

6.1.10. Содействовать Арендатору в согласовании в установленном законом порядке с Залогодержателем строительно-монтажных работ, производимых Арендатором с привлечением подрядчиков Арендатора (текущий ремонт, перепланировка, переоборудование, реконструктивные работы) в Здании, или иных отдельных и неотделимых улучшений, перепланировки и переоборудования Здания.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2. Арендатор обязуется не проводить никаких строительно-монтажных работ, в том числе установку рекламы, вывески, перепланировку помещений, до государственной

регистрации Договора и без наличия соответствующих разрешений и согласований от уполномоченных органов государственной и муниципальной власти, компетентных органов, а также Залогодержателя. Несогласованные перепланировки считаются нанесением убытков Арендодателю. В этом случае Арендатор возмещает убытки в сумме затрат приведения Здания и помещений в первоначальное состояние.

6.2.1. Арендатор имеет право за свой счет производить строительные-монтажные работы (текущий ремонт, перепланировка, переоборудование, реконструктивные работы) в Здании или иные отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование Здания только при наличии письменного согласия Арендодателя, Залогодержателя и компетентных государственных и муниципальных органов г. Москвы с привлечением своих подрядчиков. Необходимые для этого согласования, получение разрешений и иные процедуры по регистрации в государственных органах и органах местного самоуправления, за исключением письменного согласия Залогодержателя, осуществляет Арендатор за свой счет по доверенности от Арендодателя либо совместно с представителем Арендодателя. При этом обязанность по получению согласия Залогодержателя возлагается на Арендодателя.

6.2.2. Арендатор вправе начинать перепланировку, переоборудование, а также любые действия по изменению Здания и помещений только при наступлении следующих событий в совокупности:

а) получение письменного разрешения Арендодателя;

б) получение силами и за счет Арендатора утвержденной и согласованной в соответствующих организациях и с Арендодателем проектной и разрешительной документации.

6.2.3. Арендатор вправе проводить все виды строительных и ремонтных работ в Помещении только при условии контроля со стороны Арендодателя. При этом все договоры Арендатора с подрядчиками должны содержать пункт, в котором указанное в настоящем подпункте и пункте 6.2.4 настоящего раздела положение отражено.

6.2.4. Арендатор обязуется осуществлять приемку выполненных строительных, ремонтных работ и иных работ, касающихся изменений Помещения по договорам с третьими лицами только по Акту, подписанному, в том числе и уполномоченным лицом Арендодателя.

6.2.5. Арендатор обязуется по окончании ремонтно-строительных работ предоставить Арендодателю исполнительную, рабочую и проектную документацию в 1-ом экземпляре.

6.3. Арендатор обязуется письменно согласовывать с Арендодателем проведение строительного-монтажных работ в Здании. В случае необходимости для осуществления строительного-монтажных работ, за свой счет, но при содействии Арендодателя согласовывать, оформлять разрешения и технические условия в уполномоченных государственных органах в соответствии с требованиями законодательства и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.4. В случае выявления фактов или в случае выявления недостатков Здания, за которые несет ответственность Арендодатель, препятствующих использованию Зданием в соответствии с условиями Договора, Арендатор незамедлительно извещает Арендодателя о выявленных нарушениях путем направления Акта выявленных недостатков и письменной претензии об устранении недостатков. Арендодатель обязуется устранить указанные в Акте и возникшие по его вине недостатки в разумный срок с момента получения претензии.

В случае неустранения выявленных нарушений Арендодателем в разумный срок, предусмотренный Договором, Арендатор вправе самостоятельно своими силами осуществить все необходимые действия для устранения препятствий в пользовании Зданием или приведения Здания в надлежащее состояние, при этом затраты Арендатора по устранению нарушения использования Зданием, по проведению строительного-монтажных работ должны быть документально подтверждены и будут зачтены в счет уплаты арендной платы Арендодателю. Одновременно с этим за период отсутствия возможности нормального пользования Зданием с даты уведомления Арендодателя до даты подписания двухстороннего

Акта об устранении выявленных недостатков арендная плата может быть изменена по согласованию Сторон.

6.5. Обеспечивать сохранность арендуемых помещений, приборов и систем отопления, электрических сетей, противопожарного оборудования и иного имущества в арендуемом помещении от разрушений, повреждений и хищений.

6.6. Иметь в арендуемом помещении и содержать в исправном состоянии противопожарное оборудование в соответствии с требованиями противопожарной службы.

6.7. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций Арендодателя, а также в случае необходимости обеспечить функционирование собственных охранных и противопожарных сигнализаций.

7. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Если иное не предусмотрено Договором за пользование Зданием устанавливается арендная плата в долларах США в сумме 2 098 200 (два миллиона девятьсот восемь тысяч двести) долларов США за все Здание в год, в том числе НДС.

7.2. Арендная плата оплачивается Арендатором в рублях РФ по курсу Центрального банка Российской Федерации на день выставления счета для оплаты, при этом Стороны договорились, что при расчетах по арендной плате курс рубля РФ к доллару США не может быть больше или меньше чем на 12 (двенадцать) % от установленного Центральным банком Российской Федерации курса рубля РФ к доллару США на дату подписания Договора.

7.3. Сумма к оплате в месяц составляет 174 850 (сто семьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят) долларов США за все Здание, в том числе НДС. Оплата производится в рублях РФ по курсу Центрального банка Российской Федерации на день выставления счета для оплаты в соответствии с п. 7.2. Договора.

7.4. Арендная плата по Договору уплачивается ежемесячно и исчисляется с даты передачи Арендатору Здания в пользование по Акту приема-передачи Здания в аренду до даты окончания срока действия Договора.

Первый арендный платеж производится Арендатором в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты передачи Арендатору Здания в пользование по Акту приема-передачи Здания в аренду.

7.5. Стороны договорились, что в течение первых 4 (четырёх) месяцев срока аренды по Договору арендная плата составляет 50 (пятьдесят) % от полной суммы арендной платы, исчисляемой согласно пунктам 7.1, 7.2 настоящего раздела и составляет 87 425 (восемьдесят семь тысяч четыреста двадцать пять) долларов США за все Здание в месяц, том числе НДС. Оплата производится в рублях РФ по курсу Центрального банка Российской Федерации на день выставления счета для оплаты в соответствии с п. 7.2. Договора. В дальнейшем арендная плата уплачивается равными платежами ежемесячно и вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения счета Арендодателя за оплачиваемый месяц. Размер первого/последнего платежа определяется пропорционально количеству дней аренды в первом и последнем месяцах аренды.

7.6. Арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, занятого Зданием и необходимого для его использования, плату за использование 10 (десяти) парковочных мест, а также плату за размещение рекламы в соответствии с п. 5.3.9 Договора.

7.7. В арендную плату не включена стоимость затрат на предоставляемые в Здании коммунальные (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроэнергия) и эксплуатационные (вывоз мусора, уборка прилегающей территории, услуги связи) услуги, необходимые для нормальной эксплуатации Здания.

7.8. Возмещение (компенсирование) расходов Арендодателя на коммунальные услуги осуществляется Арендатором на основании показаний установленных в Здании счетчиков, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения счета и документов, снабжающих и обслуживающих организаций, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (расчеты, копии счетов, квитанций, платежных поручений и т.д.).

Возмещение расходов по эксплуатационным услугам производится не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения счета Арендодателя и предоставления документов, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (копии счетов и актов обслуживающих организаций, расчеты, копии квитанций, платежных поручений и т.д.).

В случае заключения, с письменного согласия с Арендодателем, прямых договоров с третьими лицами на оказание коммунальных и/или эксплуатационных услуг возмещение расходов Арендатором прекращается по той услуге, на которую заключен соответствующий договор.

В арендную плату по Договору также входит плата за использование:

- места на крыше Здания под антенну;

- мест под проложенный кабель связи по внутренним технологическим помещениям Здания;

- прямой провод (медная кабельная пара) от городского кабельного ввода ЦТК.

7.9. Арендодатель обязан выставлять счета-фактуры по оказанным услугам в случаях и в сроки, предусмотренные налоговым законодательством Российской Федерации.

7.10. В случае увеличения более чем на 40 (сорок) % курса доллара США по отношению к рублю по сравнению с курсом на дату подписания Договора и сохранения данного курса в течение периода времени 3-х месяцев, размер арендной платы подлежит пересмотру по соглашению Сторон.

7.11. Размер арендной платы может изменяться не чаще 1 (Одного) раза в год. Изменение величины арендной платы возможно не ранее чем через 1 (Один) год с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи или даты предыдущего изменения арендной платы. Изменение арендной платы производится по соглашению Сторон, но не более, чем на 6 (Шесть) % от действующей ставки арендной платы.

7.12. Предложение об изменении арендной платы в письменной форме должно быть направлено по реквизитам, указанным в Договоре.

7.13. Сторона подписывает дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного предложения от другой Стороны либо представляет письменный мотивированный отказ от его подписания.

7.14. Соглашение об изменении размера арендной платы подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе силами и за счет инициатора внесенных изменений в Договор.

7.15. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Арендатор в обеспечение своих обязательств по Договору по внесению арендной платы обязан перечислить Арендодателю обеспечительный платеж в размере арендной платы за 1 месяц в сумме 174 850 (сто семьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят) долларов США, в том числе НДС. Оплата производится в рублях РФ по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты, на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 17 Договора в соответствии с п. 7.2. Договора.

Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в течение срока аренды и засчитывается в счет арендной платы за последний месяц аренды или подлежит возврату Арендатору в случае досрочного расторжения Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора и погашения Арендатором задолженности по Договору. В случае изменения арендной платы, обеспечительный платеж подлежит корректировке в соответствии с размером арендной платы.

В случае возникновения со стороны Арендатора нарушений обязательств Договора Арендодатель обязан направить письменное уведомление о выявлении нарушений с указанием и обоснованием размера компенсации. Арендатор должен рассмотреть претензию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения уведомления. В случае отсутствия мотивированного отказа со стороны Арендатора или отсутствия перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, Арендодатель имеет право списать сумму компенсации из обеспечительного платежа, при этом у Арендатора возникает обязанность восстановить сумму обеспечительного платежа в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя о таком списании средств из суммы обеспечительного платежа.

7.16. Арендодатель и Арендатор договорились, что в случае изменения площади Здания в результате переоборудования/перепланировки размер арендной платы за Здание не изменяется.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

8.2. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Здании.

8.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сдаваемого в аренду Помещения, в случае если эти недостатки были оговорены с Арендатором при заключении настоящего Договора, либо были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при заключении Договора и передаче его в аренду.

8.4. Арендатор несет ответственность за эксплуатацию установленных собственными силами электроустановок (электрооборудования) в арендуемых Помещениях, а также за соблюдение правил и норм противопожарного состояния, а также за причинение ущерба Арендодателю по вине Арендатора, вследствие пожара, затопления и других случаях.

8.5. Уплата неустойки (пеней, штрафов) осуществляется на основании письменной претензии и не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору. Уплата неустойки производится виновной стороной в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения уведомления другой стороны об уплате неустойки.

8.6. В случае просрочки внесения арендной платы или платежей, предусмотренных в п. 7.7. Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплату пени в размере 0,1 (ноля целых одной десятой) % за каждый день просрочки.

8.7. В случае просрочки передачи Арендатору Помещений или нарушения Арендодателем обязательств по Договору Арендатор вправе требовать от Арендодателя уплаты пени в размере 0,1 % (ноля целых одной десятой) за каждый день просрочки.

8.8. В случае нарушения или неисполнения Арендодателем обязательств по п.п.6.1.4, 5.2.13, 6.2.1. Договора Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 14.4 Договора, при этом Арендодатель обязуется компенсировать Арендатору документально подтвержденные и обоснованные затраты за произведенные строительно-монтажные работы в срок, согласованный Сторонами.

8.9. Датой исполнения обязательств по уплате неустойки Стороной, нарушившей договорные обязательства, считается дата фактического списания денежных средств в связи с уплатой неустойки на счет другой Стороны.

8.10. В случае отказа регистрирующего органа в государственной регистрации Договора из-за не предоставления Арендодателем необходимых для государственной регистрации документов, Арендодатель обязан вернуть Арендатору Обеспечительный платеж и возместить расходы связанные с государственной регистрацией Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты вынесения регистрирующим органом отказа в регистрации Договора. После исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договор считается прекращенным и не подлежит государственной регистрации и исполнению Сторонами.

8.11. Просрочка внесения арендных платежей и/или неустойки на срок более 15 (Пятнадцати) рабочих дней, является основанием для расторжения Арендодателем Договора в одностороннем порядке, в связи с чем Арендодатель направляет письменное требование об оплате задолженностей и/или неустойки. Если в течении 3 (трех) рабочих дней Арендатор не оплатит задолженность и/или неустойку, то Арендодатель направляет письменное требование об освобождении Арендатором занимаемых помещений и подписании Акта приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

8.12. Арендатор обязан освободить занимаемые помещения в день подписания Акта приема-передачи.

9. НЕОТДЕЛИМЫЕ И ОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ

9.1. Произведенные Арендатором капитальные вложения в форме неотделимых улучшений являются собственностью Арендатора в течение всего срока действия Договора, указанного в пункте 1.3. Договора.

9.2. В случае прекращения действия Договора по любому основанию, за исключением условий, предусмотренных в п. 8.8. Договора, Арендодатель не возмещает стоимость затрат Арендатора за проведенные и согласованные с Арендодателем строительные-монтажные работы, а Арендатор обязуется передать Арендодателю один экземпляр технической документации на такие работы.

9.3. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Здания являются его собственностью и в случае прекращения действия Договора по любому основанию могут быть демонтированы Арендатором и вывезены им из Здания.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, определяемых в соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы сторона обязана в течение 3 (Трех) рабочих дней известить другую сторону в письменной форме о возникновении обстоятельств непреодолимой силы (за исключением случаев, когда сами эти обстоятельства делают невозможным направление такого уведомления). 10.3. При наличии обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или их последствия.

10.4. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы или их последствий более 3 (Трех) месяцев сторона, на исполнение обязательств которой не влияют обстоятельства непреодолимой силы, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления уведомления другой Стороне.

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Стороны обязуются предоставить все необходимые документы и передать Договор для его государственной регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора. Стороны обязуются добросовестно сотрудничать и совместными усилиями выполнить все необходимые для регистрации условия.

11.3. Расходы по государственной регистрации Договора несет Арендатор, а расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений несет сторона – инициатор внесения изменений в Договор.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в регистрирующем органе. Если Арендатор продолжает пользоваться Зданием по истечении срока аренды при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

12.2. Возражения Арендодателя против продолжения владения и пользования Арендатором Зданием должны быть составлены в письменной форме и направлены в такой срок, чтобы быть полученными Арендатором не позднее 3 (трех) месяцев до окончания срока действия Договора аренды.

12.3. В случае возобновления Договора на новый срок Арендатор вправе отказаться от Договора, предупредив об этом Арендодателя письменно за 1 (Один) месяц до даты прекращения Договора, а Арендодатель вправе отказаться от Договора, предупредив об этом Арендатора письменно за 3 (Три) месяца до даты прекращения Договора. При расторжении Договора по указанным в настоящем пункте основаниям Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней после расторжения Договора передать Здание Арендодателю, а Арендодатель обязан принять Здание по Акту возврата Здания, для чего Стороны обязаны направить своих уполномоченных представителей в Здание в сроки, указанные в уведомлении, для приема – передачи Здания и подписания Акта возврата Здания.

12.4. По истечении срока аренды Арендатор имеет право на заключение договора аренды на новый срок.

В случае если Арендодатель намерен по истечении срока действия Договора сдавать Здание в аренду Арендатору, Арендодатель обязан заключить новый договор аренды с Арендатором на условиях, сложившихся на рынке коммерческой недвижимости в данном регионе на момент заключения нового договора аренды. Цена аренды определяется путем переговоров между Сторонами. Данное обязательство действует по истечении срока действия Договора в течение 6 (Шести) месяцев.

12.5. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

13. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗДАНИЯ

13.1. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты истечения срока аренды по Договору при условии его расторжения Арендатор возвращает Здание Арендодателю по Акту возврата в пригодном к дальнейшей эксплуатации состоянии, с учетом нормального износа, свободным от имущества Арендатора (в том числе от имущества его персонала), для чего Стороны должны направить своих уполномоченных представителей в Здание для подписания Акта возврата Здания в установленный Сторонами срок.

13.2. Неотделимые улучшения произведенные Арендатором в Здании, после возврата Здания принадлежат Арендодателю, при этом Арендодатель не возмещает Арендатору расходы, издержки и иные выплаты и компенсации, связанные с проведением неотделимых улучшений Здания.

13.3. В случае досрочного прекращения Договора Арендодателем в одностороннем порядке, Арендатор вправе потребовать, а Арендодатель обязан возместить стоимость произведенных неотделимых улучшений, при условии документального подтверждения Арендатором своих затрат.

14. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Невыполнение Арендатором или Арендодателем полностью или частично условий Договора является основанием для расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.2. Основанием для досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в судебном порядке может служить одно из следующих нарушений Арендатора:

14.2.1. Использование Здания в нарушение разрешенного целевого назначения.

14.2.2. Невнесение Арендатором арендной платы более 2 (Двух) раз подряд в установленный Договором срок.

14.2.3. Передача прав аренды в залог, в уставной капитал или передача Здания в субаренду или перенаем без согласия Арендодателя.

14.2.4. Осуществление в Здании строительно-монтажных работ, требующих согласия Арендодателя, без письменного согласия Арендодателя.

14.2.5. В случае досрочного расторжения Договора на основании п.п. 14.2.1-14.2.4 настоящего раздела Арендодатель не обязан исполнять положения п. 13.3 Договора.

14.3. Основанием для досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора во внесудебном порядке может служить одно из следующих нарушений Арендодателя:

14.3.1. Непредоставление Здания в состоянии, отвечающем требованиям п. 4.3 Договора и в установленный Договором срок.

14.3.2. Создание препятствий (действием или бездействием) в пользовании Зданием и/или в ограниченном пользовании местами общего пользования и прилегающей к Зданию территории, указанных в п. 5.2.3 Договора.

14.3.3. Необоснованный отказ в согласовании строительно-монтажных работ;

14.3.4. Невыполнение условий п.п. 6.1.4., 5.2.13.6.2.1. Договора.

14.4. Стороны обязаны направить письменное уведомление о необходимости устранить нарушение и возможности расторжения Договора. В случае неустранения нарушения по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения такого уведомления Договор может быть расторгнут в порядке и по основаниям, указанным в п.п. 14.2.1-14.2.4 и 14.3.1-14.3.4 настоящего раздела.

14.5. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

14.6. Договор может быть расторгнут в любое время в одностороннем внесудебном порядке Арендатором путем письменного уведомления Арендодателя не менее чем за 12

(Двенадцать) месяцев до предполагаемой даты его расторжения. При этом действие Договора прекращается по истечении 12 (Двенадцати) месяцев после доставки письма – уведомления о расторжении Арендодателю по адресу, указанному в п. 16.2 Договора.

Арендодатель после получения письма – уведомления о расторжении обязан прибыть в Здание в срок, указанный в письме-уведомлении, для принятия Здания от Арендатора и подписания Акта возврата Здания.

14.7. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

15. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

15.1. Споры, возникающие в связи с заключением, исполнением, толкованием и прекращением действия Договора либо связанные с ним, разрешаются путем переговоров.

15.2. При недостижении соглашений Сторонами споры подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

16.1. Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, равной юридической силы (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Сторонами): 1 (один) экземпляр для Арендодателя, 2 (два) экземпляра для Арендатора, 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

16.2. Все уведомления составляются Сторонами в письменном виде и направляются заказным письмом с уведомлением о вручении или нарочным по следующим адресам:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «Парсель Пропертиз Менеджмент»

Адрес: 123100, г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 14, стр. 1
Телефон: +7 (495) 783-34-34, факс: +7 (495) 783-34-33.

Арендатор: Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество)

Адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35,
Телефон: (495) 960-24-24, факс: (495) 960-24-24

Стороны обязуются в течение 10 (Десяти) календарных дней уведомлять друг друга об изменениях своих наименований, юридических и почтовых адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов и факсов, а также иной информации.

16.3. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и толкования Договора и не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

16.4. Все изменения, дополнения и приложения являются неотъемлемыми частями Договора.

Во всех случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

16.5. Перечень Приложений к Договору:

1. Приложение №1 – Кадастровый паспорт.
2. Приложение №2 – Свидетельство о государственной регистрации права.
3. Приложение №3 – Согласие Залогодержателя.
4. Приложение №4 – Планировочное решение.

17. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Арендодатель: ЗАО «Парсель Пропертиз Менеджмент» Место нахождения: 119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 5, стр. ОГРН 1067746376092, ИНН 7704591031 Р/с 40702810800000008017 в ОАО Банк "Петрокоммерц" К/с 30101810700000000352 БИК 044525352</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>М.П.</p>	<p>Арендатор: Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462 к/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Москва БИК 044525716 ОКПО 20606880 ОКОНХ 96120</p> <p>Заместитель директора Административно-технического департамента</p> <p><i>[Handwritten signature]</i> /Ю.Г. Кармадонов/ М.П.</p>
--	--



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа _____

Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации 30 МАЯ 2014

Номер регистрации _____

Регистратор Васильченко С.Г. (И.О.)

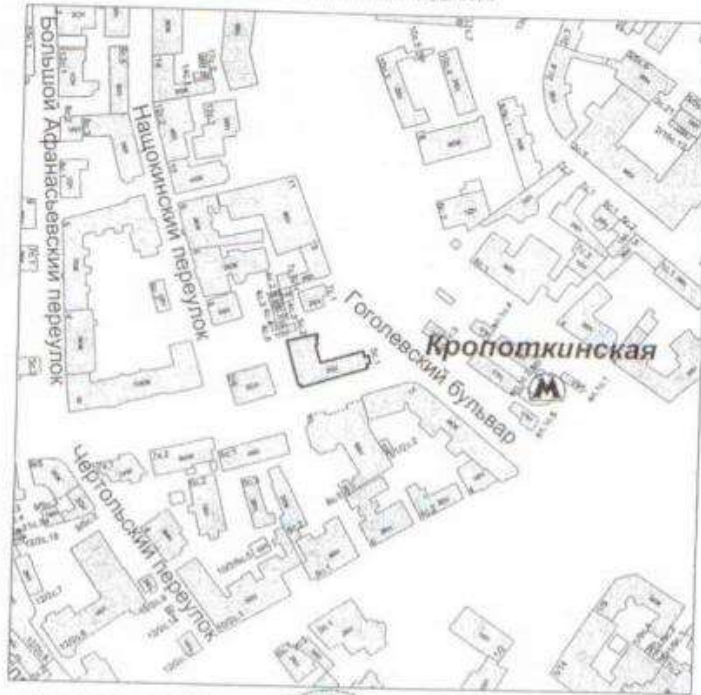
Приложение № 1
к Договору аренды нежилого Здания
от « 30 » Апреля 2014 г. № 2675

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимости имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер): 14/02/14.1043012201

2. Ситуационный план объекта недвижимости



Масштаб 1 : 2 000

Исполнитель: Начальник Центрального ТЭИ



Суббульвар
Битва Александров
Зав. отделом
Центральный ТЭИ г. Москва
И. В. Курочкина
(инициалы, фамилия)

От Арендодателя:



С. С. Сидоров

От Арендатора:

Заместитель директора
Административно-технического департамента
ВТБ 24 (ЗАО)



Ю. Г. Кармадонов

Приложение № 2
к Договору аренды нежилого Здания
от « 30 » апреля 2014 г. № 2675


ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
РОССИЙСКОЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

Документы-основания: Договор купли - продажи от "24" апреля 2006 года № ДТН-ГБ/04.06-ГПМ с Обществом с ограниченной ответственностью "ДикТайм Глобал Проперти 1"

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Парсвилл Проперти Менеджмент", ИНН: 7704591031, ОГРН: 1067746376092, дата гос. регистрации: 15.03.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ИНН: 770401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, бульв. Гоголевский, д.3, стрен. 1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1 394,8 кв.м, инв. № 162/14, лит. 14, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, бульв. Гоголевский, д.3, стр. 1

Кадастровый (или условный) номер: 132515

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июля 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-11/050/2006-248

МОСКВА

Регистратор: Гаринчик И. В.



77-АО 755435 

От Арендодателя:


Генеральный директор
Г. Кармадонов А. В.

От Арендатора:

Заместитель директора
Административно-технического департамента
ВТБ 24 (ЗАО)


Ю. Г. Кармадонов

Приложение № 3
к Договору аренды нежилого Здания
от « 30 » апреля 2014 г. № 2675

Банк Петрокоммерц
ОАО

Россия, Москва, 127057
ул. Петровка, д. 24, стр. 1
тел. (495) 633-46-31
факс (495) 623-30-67
www.petcombank.ru

в Управление Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии по г. Москве

№ _____ от _____
на № _____ от _____

ОАО Банк «Петрокоммерц» не возражает против передачи в аренду нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 5, стр. 1, общей площадью 1 398,8 (Одна тысяча триста девяносто восемь целых восемь десятых) кв.м, кадастровый (или условный) номер: 132515 на условиях проекта Договора аренды нежилого здания, прилагаемого к настоящему письму

при обязательном условии:

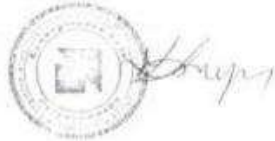
- предоставления в ОАО Банк «Петрокоммерц» заверенной копии Договора аренды в течение 10 дней после государственной регистрации;
- помещений, зданий (сооружений), земельные участки, передаваемые в аренду по договору аренды, будут использоваться в соответствии с их назначением;
- арендатор не вправе без согласия арендодателя и Банка, сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, производить перепланировку (реконструкцию) и иные изменения недвижимого имущества.

Указанные нижелее помещения находятся в залоге ОАО Банк «Петрокоммерц», согласно следующим договорам:

- ДПЗНИ №11/20103-1-П/1 от «05» декабря 2011 г. (рег. запись об ипотеке №77-77-18/100/2011-296 от 24.01.2011 г.);
- ДПЗНИ №11/20104-1-П/1 от «15» декабря 2011 г. (рег. запись об ипотеке №77-77-18/100/2011-472 от 07.02.2014 г.);

С уважением,

Представитель
ОАО Банк «Петрокоммерц»



К.З. Жухов

ИП: Гуськов Е.В.
Тел: (495) 221-3025

От Арендодателя:



[Handwritten signature]

От Арендатора:

Заместитель директора
Административно-технического департамента
ВТБ 24 (ЗАО)

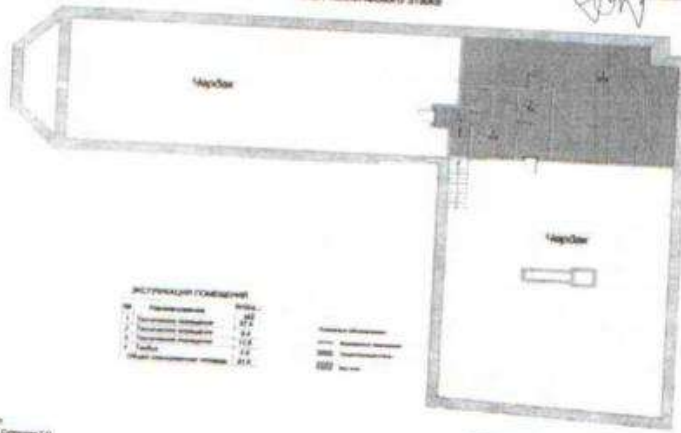


Ю.Г.Кармадонов

Планировочное решение
Дополнительного офиса
Филиала "7777" ВТБ24 (ЗАО)
формата "VIP-офис"
по адресу: г. Москва, Голубинский Бульвар, д.8, стр.1

УТВЕРЖДАЮ
Вице-президент, Директор Департамента
по работе с VIP-клиентами
Д.В. Усиков
2014 г.

План первого этажа



Экспликация помещений

№	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Коридор	27,2
2	Коридор	11,4
3	Коридор	11,4
4	Коридор	11,4
5	Коридор	11,4
6	Коридор	11,4
7	Коридор	11,4
8	Коридор	11,4
9	Коридор	11,4
10	Коридор	11,4
11	Коридор	11,4
12	Коридор	11,4
13	Коридор	11,4
14	Коридор	11,4
15	Коридор	11,4
16	Коридор	11,4
17	Коридор	11,4
18	Коридор	11,4
19	Коридор	11,4
20	Коридор	11,4
21	Коридор	11,4
22	Коридор	11,4
23	Коридор	11,4
24	Коридор	11,4
25	Коридор	11,4
26	Коридор	11,4
27	Коридор	11,4
28	Коридор	11,4
29	Коридор	11,4
30	Коридор	11,4
31	Коридор	11,4
32	Коридор	11,4
33	Коридор	11,4
34	Коридор	11,4
35	Коридор	11,4
36	Коридор	11,4
37	Коридор	11,4
38	Коридор	11,4
39	Коридор	11,4
40	Коридор	11,4
41	Коридор	11,4
42	Коридор	11,4
43	Коридор	11,4
44	Коридор	11,4
45	Коридор	11,4
46	Коридор	11,4
47	Коридор	11,4
48	Коридор	11,4
49	Коридор	11,4
50	Коридор	11,4
51	Коридор	11,4
52	Коридор	11,4
53	Коридор	11,4
54	Коридор	11,4
55	Коридор	11,4
56	Коридор	11,4
57	Коридор	11,4
58	Коридор	11,4
59	Коридор	11,4
60	Коридор	11,4
61	Коридор	11,4
62	Коридор	11,4
63	Коридор	11,4
64	Коридор	11,4
65	Коридор	11,4
66	Коридор	11,4
67	Коридор	11,4
68	Коридор	11,4
69	Коридор	11,4
70	Коридор	11,4
71	Коридор	11,4
72	Коридор	11,4
73	Коридор	11,4
74	Коридор	11,4
75	Коридор	11,4
76	Коридор	11,4
77	Коридор	11,4
78	Коридор	11,4
79	Коридор	11,4
80	Коридор	11,4
81	Коридор	11,4
82	Коридор	11,4
83	Коридор	11,4
84	Коридор	11,4
85	Коридор	11,4
86	Коридор	11,4
87	Коридор	11,4
88	Коридор	11,4
89	Коридор	11,4
90	Коридор	11,4
91	Коридор	11,4
92	Коридор	11,4
93	Коридор	11,4
94	Коридор	11,4
95	Коридор	11,4
96	Коридор	11,4
97	Коридор	11,4
98	Коридор	11,4
99	Коридор	11,4
100	Коридор	11,4

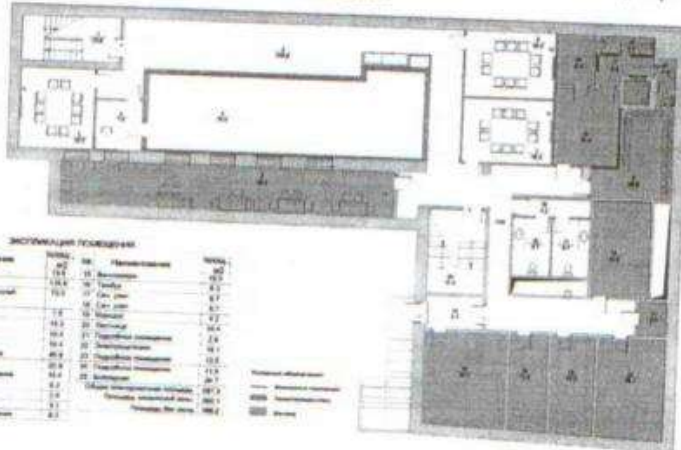
Выполнил: Ковалев А.Г.
Министерство финансов Российской Федерации

УТВЕРЖАЮ: Планировочное решение дополнительного офиса
Филиала "7777" ВТБ24 (ЗАО)
формата "VIP-офис"
Выполнен № 01.04.2014

Планировочное решение
Дополнительного офиса
Филиала "7777" ВТБ24 (ЗАО)
формата "VIP-офис"
по адресу: г. Москва, Голубинский Бульвар, д.8, стр.1

УТВЕРЖДАЮ
Вице-президент, Директор Департамента
по работе с VIP-клиентами
Д.В. Усиков
2014 г.

План подвала

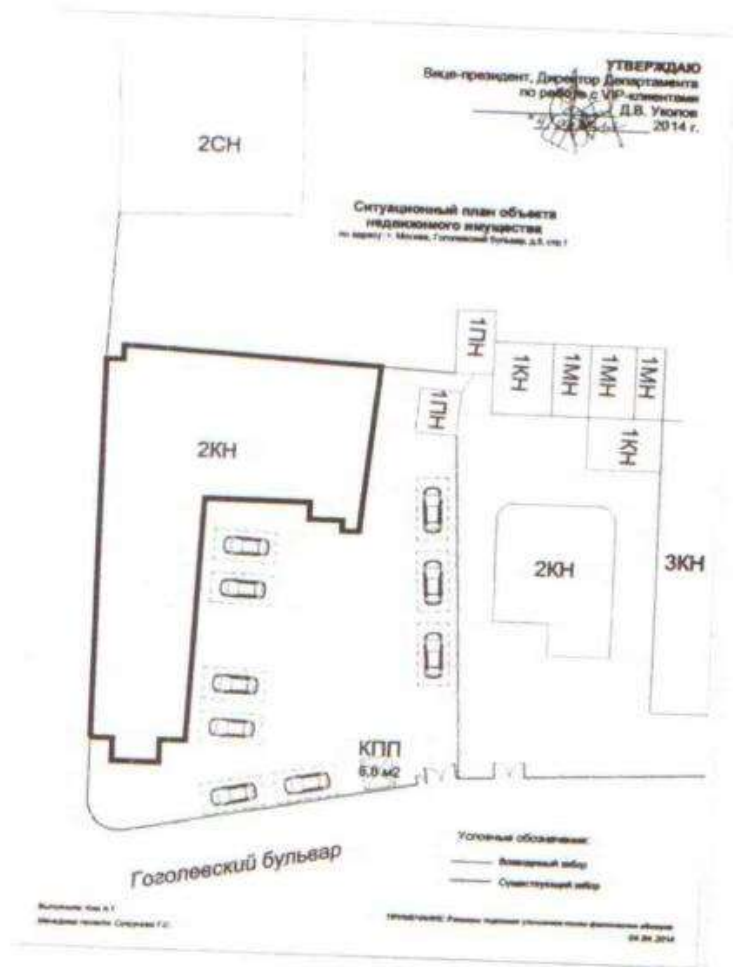


Экспликация помещений

№	Наименование	Площадь, кв.м.	№	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Коридор	1,2	15	Ванная	4,0
2	Коридор	1,4	16	Туалет	0,5
3	Коридор	1,4	17	Сп. зал	6,7
4	Коридор	1,4	18	Сп. зал	6,7
5	Коридор	1,4	19	Сп. зал	6,7
6	Коридор	1,4	20	Сп. зал	6,7
7	Коридор	1,4	21	Сп. зал	6,7
8	Коридор	1,4	22	Сп. зал	6,7
9	Коридор	1,4	23	Сп. зал	6,7
10	Коридор	1,4	24	Сп. зал	6,7
11	Коридор	1,4	25	Сп. зал	6,7
12	Коридор	1,4	26	Сп. зал	6,7
13	Коридор	1,4	27	Сп. зал	6,7
14	Коридор	1,4	28	Сп. зал	6,7
15	Коридор	1,4	29	Сп. зал	6,7
16	Коридор	1,4	30	Сп. зал	6,7
17	Коридор	1,4	31	Сп. зал	6,7
18	Коридор	1,4	32	Сп. зал	6,7
19	Коридор	1,4	33	Сп. зал	6,7
20	Коридор	1,4	34	Сп. зал	6,7
21	Коридор	1,4	35	Сп. зал	6,7
22	Коридор	1,4	36	Сп. зал	6,7
23	Коридор	1,4	37	Сп. зал	6,7
24	Коридор	1,4	38	Сп. зал	6,7
25	Коридор	1,4	39	Сп. зал	6,7
26	Коридор	1,4	40	Сп. зал	6,7
27	Коридор	1,4	41	Сп. зал	6,7
28	Коридор	1,4	42	Сп. зал	6,7
29	Коридор	1,4	43	Сп. зал	6,7
30	Коридор	1,4	44	Сп. зал	6,7
31	Коридор	1,4	45	Сп. зал	6,7
32	Коридор	1,4	46	Сп. зал	6,7
33	Коридор	1,4	47	Сп. зал	6,7
34	Коридор	1,4	48	Сп. зал	6,7
35	Коридор	1,4	49	Сп. зал	6,7
36	Коридор	1,4	50	Сп. зал	6,7
37	Коридор	1,4	51	Сп. зал	6,7
38	Коридор	1,4	52	Сп. зал	6,7
39	Коридор	1,4	53	Сп. зал	6,7
40	Коридор	1,4	54	Сп. зал	6,7
41	Коридор	1,4	55	Сп. зал	6,7
42	Коридор	1,4	56	Сп. зал	6,7
43	Коридор	1,4	57	Сп. зал	6,7
44	Коридор	1,4	58	Сп. зал	6,7
45	Коридор	1,4	59	Сп. зал	6,7
46	Коридор	1,4	60	Сп. зал	6,7
47	Коридор	1,4	61	Сп. зал	6,7
48	Коридор	1,4	62	Сп. зал	6,7
49	Коридор	1,4	63	Сп. зал	6,7
50	Коридор	1,4	64	Сп. зал	6,7
51	Коридор	1,4	65	Сп. зал	6,7
52	Коридор	1,4	66	Сп. зал	6,7
53	Коридор	1,4	67	Сп. зал	6,7
54	Коридор	1,4	68	Сп. зал	6,7
55	Коридор	1,4	69	Сп. зал	6,7
56	Коридор	1,4	70	Сп. зал	6,7
57	Коридор	1,4	71	Сп. зал	6,7
58	Коридор	1,4	72	Сп. зал	6,7
59	Коридор	1,4	73	Сп. зал	6,7
60	Коридор	1,4	74	Сп. зал	6,7
61	Коридор	1,4	75	Сп. зал	6,7
62	Коридор	1,4	76	Сп. зал	6,7
63	Коридор	1,4	77	Сп. зал	6,7
64	Коридор	1,4	78	Сп. зал	6,7
65	Коридор	1,4	79	Сп. зал	6,7
66	Коридор	1,4	80	Сп. зал	6,7
67	Коридор	1,4	81	Сп. зал	6,7
68	Коридор	1,4	82	Сп. зал	6,7
69	Коридор	1,4	83	Сп. зал	6,7
70	Коридор	1,4	84	Сп. зал	6,7
71	Коридор	1,4	85	Сп. зал	6,7
72	Коридор	1,4	86	Сп. зал	6,7
73	Коридор	1,4	87	Сп. зал	6,7
74	Коридор	1,4	88	Сп. зал	6,7
75	Коридор	1,4	89	Сп. зал	6,7
76	Коридор	1,4	90	Сп. зал	6,7
77	Коридор	1,4	91	Сп. зал	6,7
78	Коридор	1,4	92	Сп. зал	6,7
79	Коридор	1,4	93	Сп. зал	6,7
80	Коридор	1,4	94	Сп. зал	6,7
81	Коридор	1,4	95	Сп. зал	6,7
82	Коридор	1,4	96	Сп. зал	6,7
83	Коридор	1,4	97	Сп. зал	6,7
84	Коридор	1,4	98	Сп. зал	6,7
85	Коридор	1,4	99	Сп. зал	6,7
86	Коридор	1,4	100	Сп. зал	6,7

Выполнил: Ковалев А.Г.
Министерство финансов Российской Федерации

УТВЕРЖАЮ: Планировочное решение дополнительного офиса
Филиала "7777" ВТБ24 (ЗАО)
формата "VIP-офис"
Выполнен № 01.04.2014



От Арендодателя:

"Парсель
Пропертиз
Менеджмент"

МОСКВА

[Handwritten signature]

От Арендатора:

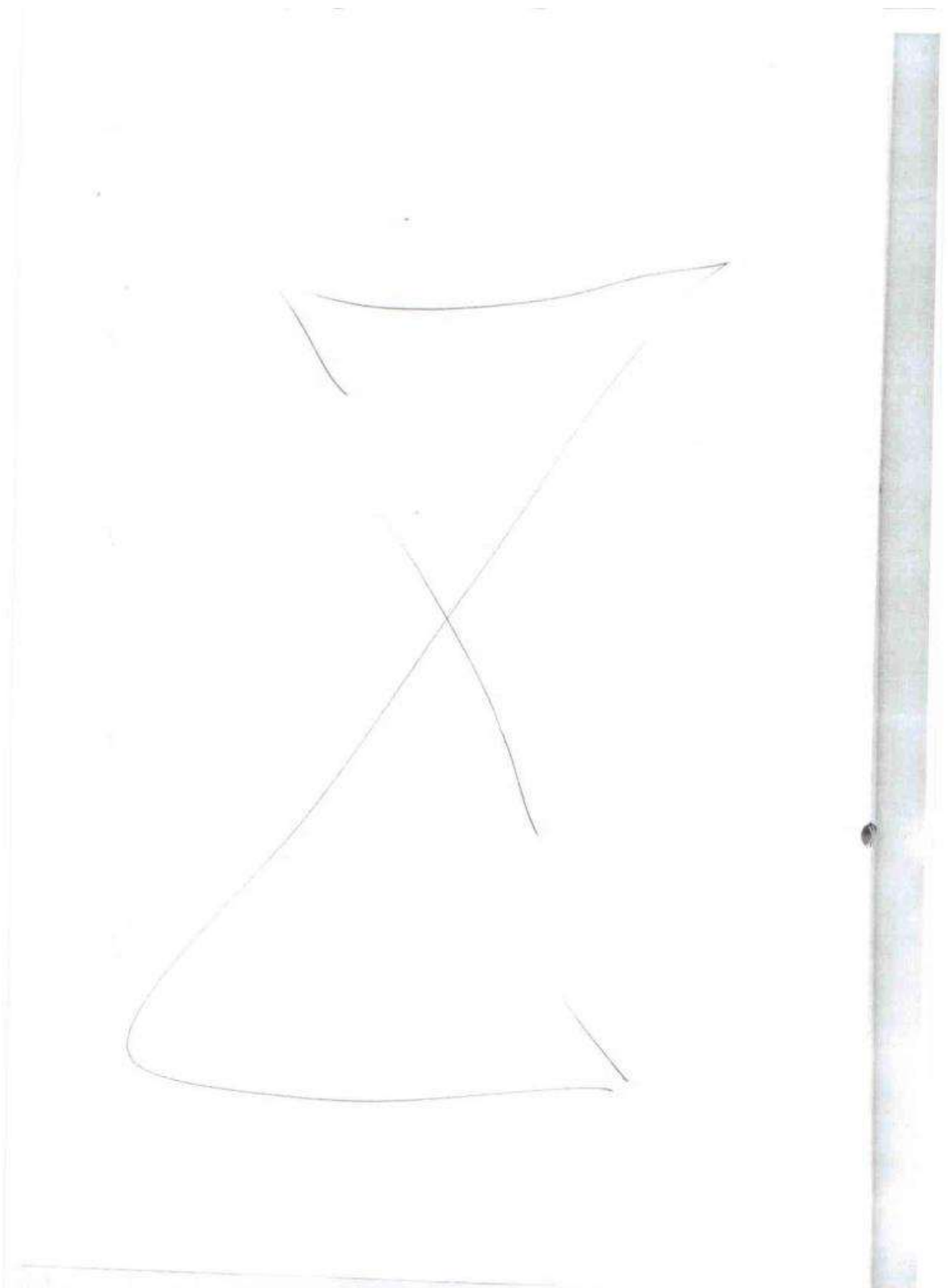
Заместитель директора
Административно-технического департамента
ВТБ 24 (ЗАО)

ВТБ24

ИНН 77-07-0000000
ОГРН 1027700000000

[Handwritten signature]

/Ю.Г.Кармалонов





Всего произведено, получено и списано ломовыми и печатями	
24 (двадцать четыре) листа (л.)	
ЗАО «Надселин Препертнз Менеджмент»	
Заместитель директора Административно-технического департаamenta В Гб 24 (ЗАО)	
М.П.	NO 2 Коммандировка



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 30.03.2017

№ 00-00-4001/5169/2017-3529

На основании запроса от 27.03.2017, поступившего на рассмотрение 27.03.2017, сообщаем, что правообладателю

ЗАО Парселль Пропертиз Менеджмент, ИНН: 7704591031, ОГРН: 1067746376092; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Гоголевский бульвар, д 5, стр 1 в период с 01.01.2014 по 27.03.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание		
		Кадастровый номер:	77:01:0001048:2371		
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		Адрес:	г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2		
		Площадь:	18, 5 кв. м		
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	15.09.2006		
		номер государственной регистрации:	77-77-11/090/2006-693		
		основание государственной регистрации:	Договор купли- продажи от «16» августа 2006г. №ДТН-ТП/06.06/-ППМ с Обществом с ограниченной ответственностью «ДжиТиЭн Глобал Пропертиз 1»		
		дата государственной регистрации прекращения права:			
1.	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		1.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.1, усл.№ 132515, нежилое здание, назначение: ОФИС, 2 - этажный, общая площадь 1398, 8 кв. м, , г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 18, 5 кв. м, , право аренды на г.МОСКВА, ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ. влад.5 стр.1, кад.№ 77:01:0001048:15, Земельный участок общ. площ. 1485 кв.м.	
			номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-296	
		1.3.2.	вид:	Ипотека, 1).г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, нежилое здание, общая площадь 18, 5 кв. м. 2).г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.1, усл.№ 132515, нежилое здание, общая площадь 1398, 8 кв. м. 3).г.Москва, Гоголевский бульв., влад.5 стр.1, кад.№ 77:01:0001048:15, Земельный участок, площадь: 1485 кв. м.	
			номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-472	
		1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 18, 5 кв.м	
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2016-1188/1	
		2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
				Кадастровый номер:	77:01:0001048:1022

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, б-р Гоголевский, д 5, строен 1
	Площадь:	1784, 3 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.06.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-11/050/2006-248
	основание государственной регистрации:	Договор купли - продажи от "24" апреля 2006 года № ДТН-ГБ/04.06/-ППМ с Обществом с ограниченной ответственностью "ДжиТиЭн Глобал Пропертиз 1"
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.1, усл.№ 132515, нежилое здание, назначение: ОФИС, 2 - этажный, общая площадь 1398, 8 кв. м, , г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 18, 5 кв. м, , право аренды на г.МОСКВА, ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ. влад.5 стр.1, кад.№ 77:01:0001048:15, Земельный участок общ. площ. 1485 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-296
2.3.2.	вид:	Ипотека, 1).г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.2, усл.№ 77-77-11/050/2006-919, нежилое здание, общая площадь 18, 5 кв. м. 2).г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.1, усл.№ 132515, нежилое здание, общая площадь 1398, 8 кв. м. 3).г.Москва, Гоголевский бульв., влад.5 стр.1, кад.№ 77:01:0001048:15, Земельный участок, площадь: 1485 кв. м.
	номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-472
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, бульв.Гоголевский, д.5, стр.1, кад.№ 77:01:0001048:1022, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1398, 8 кв. м, инв.№ 162/14, лит. 14
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2016-1187/1
2.3.4.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	77-77-11/006/2014-214
3.	Получатель выписки:	Вдовин Олег Федорович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Алексеева Антонина Васильевна
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ *М-01-010793*

«16» февраля 1996 г.



ТОРЗ ЦАО
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ <u>3</u>
от « <u>30</u> » <u>10</u> 199 <u>8</u> г.
Исполнитель: <u>Мих</u>

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-64-010493

г. Москва

"16" февраля 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Председателя Москомзема Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ДжиТиЭн Глобал Пропертиз 1" в лице Генерального директора Джерарда Соумза, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе г. Москвы от 18.12.1997 г. N 58 п. 1 заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 1127 (одна тысяча сто двадцать семь) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 5/2, стр.1 по Гоголевскому бульвару, предоставляемый в аренду для воссоздания и реставрации административного здания и его последующей эксплуатации.

Указанное право аренды принадлежит Арендатору на основании выкупа права аренды Участка по рыночной стоимости 1 кв. м проектируемых площадей объекта недвижимости составляющих 1053,3 кв. м в сумме 857,0 тыс. долл. США в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ РФ на дату перечисления.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено по письменному соглашению сторон.

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение N 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Между Сторонами достигнуто соглашение об уточнении, при необходимости, границ и размера Участка после специальных геодезических работ.

- 1.4. На Участке расположены:
- двухэтажное капитальное здание;
 - зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор заключается на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти г. Москвы, но не чаще одного раза в год. Во избежание сомнения: увеличение ежегодной арендной платы в иных случаях, включая, но не ограничиваясь, введение в действие или изменение величины льгот и повышающих коэффициентов, может быть произведено исключительно по письменному соглашению Сторон и не ранее дня, с которого такое увеличение введено полномочным (уполномоченным) органом государственной власти г. Москвы.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. В течение шести месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе разработать ТЭО восстановления и реставрации здания и утвердить в установленном порядке.

4.2. Арендатор обязуется завершить восстановление и реставрацию административного здания до 31.12.1999 г.

4.3. Арендатор должен оформить после завершения строительства, имущественные права на восстановленное здание в установленном порядке и представить соответствующие документы в Москомзем.

4.4. Арендатору принять к сведению, что здание, расположенное на земельном участке, является вновь выявленным памятником архитектуры, поэтому до начала производства работ необходимо получить согласование УГК ОИП г. Москвы.

4.5. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе выполнить по техническому заданию комитета специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

- 5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Имеет право совершать сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка), право на совершение которых приобретено Арендатором при внесении платежа за право на заключение Договора (право аренды), с последующим направлением Арендодателю соответствующей документации для государственной регистрации сделок, в том числе:

-- сдать в залог (ипотеку) право аренды Участка, или внести его в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица, или совершить сделку купли - продажи права аренды Участка (долю в праве аренды);

-- сдать арендуемый Участок (в целом или в части) в субаренду;

-- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

Во всех случаях, когда по Российскому законодательству для совершения сделок, оговоренных в статье 5.2. требуется получить разрешение Арендодателя, Арендодатель и Арендатор, вступая в Договор, договариваются о том, что настоящим Арендодатель дает свое согласие на осуществление любой такой сделки в течение срока действия Договора. Это положение о согласии применяется автоматически, и Арендодатель настоящим гарантирует, что в течение срока действия Договора Арендодатель не потребует никаких дополнительных одобрений или согласий со своей стороны.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Такое преимущественное право заключения нового Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии, если на момент реализации такого преимущественного права Арендатором не было допущено нарушение существенных условий настоящего Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

5.4. Имеет право на полную компенсацию любых убытков, понесенных Арендатором по вине Арендодателя.

5.5. Имеет преимущественное право на приобретение в собственность Участка и на зачет суммы 857000 (восемьсот пятьдесят семь тысяч) долларов США, уплаченной Арендатором за право на заключение Договора (право аренды), в счет стоимости покупки Участка, в случае принятия соответствующих законодательных актов разрешающих приобретение юридическими лицами права собственности на землю и предусматривающих механизм зачета сумм, уплаченных Арендаторами земельных участков за право аренды, в счет стоимости приобретения права собственности на Участок.

5.6. Имеет право требовать досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных статьей 8.4.

5.7. Имеет право оформить право собственности на 100 процентов площадей воссозданного и отреставрированного здания после ввода его в эксплуатацию.

5.8. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.9. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.10. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.11. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проходов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.12. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка и договора субаренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

5.13. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.14. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.15. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.16. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения Договора в случаях предусмотренных статьей 8.3. Договора.

6.2. Имеет право на получение возмещения за убытки, причиненные по вине Арендатора.

Арендодатель обязан:

6.3. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.5. Зарегистрировать настоящий Договор в 15-дневный срок после подписания его Сторонами.

6.6. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

6.8. Без задержек регистрировать сделки с правами аренды Участка (или доли в правах аренды Участка) и договоры субаренды Участка, совершенные Арендатором согласно статье 5.2.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по воле Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по планкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы ("Форс-Мажор"), которые на момент заключения Договора невозможно было ни предотвратить, ни предусмотреть, и которые возникли против воли Сторон.

В случае обстоятельств Форс-Мажор Сторона, ссылаясь на такие обстоятельства, освобождается от выполнения своих обязательств по Договору и срок действия Договора продлевается на период действия такого обстоятельства Форс - Мажор. Если обстоятельство Форс-Мажор продолжают более шести месяцев без перерыва, любая из Сторон по Договору вправе прекратить действие Договора путем направления письменного уведомления другой Стороне, если Стороны не договорятся об ином, с наступлением последствий, предусмотренных статьей 8.9 Договора.

7.5. В случае неуплаты в установленный решениями конкурсной комиссии или комиссии по земельным отношениям и градостроительству срок денежных средств за право пользования Участком по результатам конкурса или выкупа права аренды Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 1,0 процента от общей суммы платы за каждый день просрочки.

При невыполнении Арендатором требований п. 7.6. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке без возмещения задатка.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент путем двустороннего письменного соглашения.

8.2. Действие Договора может быть прекращено:

(а) письменным соглашением между Сторонами;

(б) по истечении срока действия Договора и при отсутствии четко выраженного желания Арендатора продлить срок действия Договора.

8.3. Арендодатель вправе требовать досрочного прекращения действия Договора в случае, если имеет место нарушение существенных условий Договора со стороны Арендатора, а именно, Арендатор:

(а) не вносит арендную плату за два квартала подряд;

(б) не выполняет положения, оговоренные в Разделе 4 Договора, и такое нарушение существенных условий не устраняется Арендатором в течение трех месяцев (или более длительного срока, если таковое необходимо для этого) с даты получения Арендатором письменного уведомления о таком нарушении условий.

8.4. Арендатор вправе требовать досрочного прекращения действия Договора в случае, если имеет место нарушение существенных условий Договора Арендодателем.

8.5. Досрочное прекращение действия Договора по основаниям, оговоренных в статьях 8.3 и 8.4, может быть осуществлено только по решению Арбитражного суда города Москвы, если стороны не договорятся об ином.

Сторона, желающая досрочно прекратить действие Договора в соответствии со статьями 8.3 или и 8.4 Договора соответственно в письменной форме уведомляет об этом другую Сторону. В уведомлении должны быть изложены основания такого досрочного прекращения. Если другая Сторона не ответит на такое уведомление в течение 30 дней или в письменной форме выразит свое несогласие с таким уведомлением, тогда Сторона, намеревающаяся досрочно прекратить действие Договора, будет иметь право подать иск в Арбитражный Суд города Москвы.

8.6. В случаях, предусмотренных статьями 8.2., 8.4. Договора, а также в случаях прекращения действия Договора по основаниям, предусмотренным статьей 7.4. Арендатор вправе по своему усмотрению:

-- произвести отчуждение Здания (части Здания) любому третьему лицу; и/или произвести отчуждение Здания (части Здания) Арендодателю по Справедливой Рыночной Цене.

Во избежание сомнений: Справедливая Рыночная Цена означает цену, установленную независимой признанной фирмой оценщиков недвижимости.

8.7. В случае реализации Арендатором своего права, предусмотренного статьей 8.6. (а) Договора, Арендодатель обязуется заключить с третьим лицом, которому произведено отчуждение Здания (части Здания) договор аренды Участка (части Участка) на тех же условиях, что и Договор.

В случае реализации Арендатором своего права, предусмотренного статьей 8.6. (б) Договора, Арендодатель обязуется выкупить у Арендатора предложенное к продаже Здание (часть Здания) по Справедливой рыночной цене.

8.8. В случаях, предусмотренных статьей 8.4. Договора, Арендодатель обязуется возместить Арендатору все убытки, понесенные Арендатором в результате прекращения действия Договора, включая, но не ограничиваясь упущенной выгодой, а также сумму, выплаченную за право на заключение Договора (право аренды), с обязательным учетом инфляции.

8.9. В случае прекращения действия Договора по основаниям, предусмотренным статьей 7.4 Договора, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору в течение 14 календарных дней с даты получения Арендодателем уведомления о прекращении Договора. Часть суммы, выплаченной Арендатором за право заключения Договора (право аренды), исчисляемую по следующей формуле:

$$СВ(СП) - \frac{(Г) \times (СП)}{49}$$

СВ-сумма, подлежащая возврату Арендатору;
СП-сумма, выплаченная Арендатором за право заключения Договора (право аренды);
Г-количество полных календарных лет с момента вступления в силу Договора до даты направления уведомления о прекращении Договора, предусмотренного статьей 7.4 Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается соответственно, либо Арендодателем, либо Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати календарных дней, с момента получения претензии.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в течении тридцати календарных дней с момента получения претензии.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается, соответственно либо Арендодателем, либо Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

Настоящий Договор регулируется материальным правом Российской Федерации и подлежит толкованию в соответствии с ним.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

Приложения к Договору:

- № 1 - Расчет арендных платежей
- № 2 - План границ земельного участка

Итого выкупа переоформлен.
См. дополнительное соглашение
от 10 июля 1998г.



Министерство Государственной собственности
Указание на приобретение государственной собственности
лицом, осуществляющим деятельность по
первой Государственной очереди в отношении земель
сервитута и др. (ст. 10)

ПРЕД
Моск

1130
дом
ИНН
Р/с
в До
"Окт
ОАО
к/с
БИК
Валю

Теле
Теле
Теле

деся
идич

И П.

КОМУ

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Бахрушина,
дом 20

ИНН 7705031674

Р/с N 040603810800120008631

в Дополнительном офисе

"Октябрьский"

ОАО "АБ Инкомбанк"

И/с 30101810100000000502

БИК 044541502

Валютный счет N _____

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответст-
венностью

"ДжиТиЭн Глобал Пропертиз 1"
109017 Москва, ул. Большая Ор-
дынка, дом 37/4, стр. 1

ИНН 7705125273

Расчетный счет

N 40702810200000000049 в ЗАО

"Кредит Свисс Ферст Бостон АО"

к/с 30101810600000000236

БИК 044585236

Валютный счет _____

Телефон 959-18-25

Телефакс _____

Телекс и код _____

Телефон 987-82-42

Телефакс _____

Телекс и код _____


12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на десяти листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:


В.Н. Дамурчиев


Джерард Соумз

199 г.

1998 г.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-01-010493

"16" февраля 1998 г.

Приложение 1 к договору

№ М-01-010793

от "16 февраля 1998 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"ДЖИТИЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1"

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Площадь участка всего	кв. м	1127.00
Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		1
Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для российских юридических лиц:	ЭКЮ	103030.00
Нормативный коэффициент разрешенного использования земель (на период строительства)		1

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Ежегодная арендная плата за весь участок (на период строительства)	ЭКЮ	11611.48
--	-----	----------

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В:

Московский земельный комитет для ГНИ № 4 ЦАО г. Москвы
№ 40603810100001000004 ИНН 7705031674 АКБ "Русский
земельный банк" г. Егорьевск, БИК 044652730,
№ 301018107000000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 г. № 347/1-РМ, от 11.11.1997 г. № 111-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

В.Н. Дамурчиев

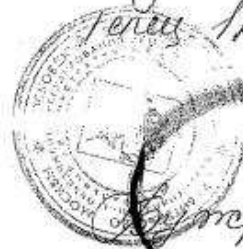
от Арендатора:

Джерард Соумз



Просмурован
сброшуровано и
скреплено печатью
10 (десять) листов
10. 02. 98г.

Буземкова
Генерал-майор



ТОРЗ
УАО

В. М. М.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 16.02.1998 N М-01-10793

г. Москва

" 20 " 04 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице Начальника объединения регулирования землепользования ЦАО Москомзема Таращанской Зинаиды Моисевны, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.97 г. N 33-И-9649/7, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ДжиТиЭн Глобал Пропертиз 1" в лице Генерального директора Джерарда Соумза, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе гор. Москвы от 12.03.1998 г. N 68 п. VI внести следующие изменения в Договор аренды земельного Участка от 12.03.98 года N М-01-10793:

1.1. Пункт 1.1. Раздела 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ изложить в следующей редакции:

"Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 1477 (одна тысяча четыреста семьдесят семь) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 5/2, стр. 1 по Гоголевскому бульвару, предоставляемый в аренду для воссоздания и реставрации административного здания и его последующей эксплуатации, для размещения автостоянки и благоустройства территории."

2. Приложения N 1 N 2 к Договору аренды земельного участка от 16.02.98 г. N М-01-10793 считать недействительным.

3. Расчет арендных платежей изложить в редакции Приложения N 1, план границ земельного участка в редакции Приложения N 2 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является составной и неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 16.02.98 г. N М-01-10793.

3. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента регистрации его в Московском земельном комитете.

4. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

5. Юридические адреса сторон:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Бахрушина,
дом 20
ИНН 7705031674

Р/с N 040603810800120008631
в Дополнительном офисе
"Октябрьский"
ОАО "АБ Инкомбанк"
к/с 30101810000000000502
БИК 044541502

Валютный счет N _____

Телефон 959-19-62 юр. управ.
959-18-69 зем. платежи
959-18-53 курс экю

Телефакс _____
Телекс и код _____

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной от-
ветственностью "ДжитиЭн Глобал
Пропертиз 1"

109017 Москва, ул. Большая Ор-
дынка, дом 37/4, стр. 1
ИНН 7705125273

Расчетный счет N
40702810600000000049 в ЗАО
"Кредит Свисс Ферст Бостон АО"
к/с 30101810800000000236

БИК 044525236

Валютный счет _____

Телефон 987-82-42

Телефакс _____
Телекс и код _____

6. ПОДПИСИ СТОРОН




Арендодателя:

З.М. Таращанская

" 20 " апреля 1998 г.

От Арендатора:

✓  Джерард Соумз

✓ м.п.

" 4 " апреля 1998 г.

Приложение №1 от "20" 04 1998 г.
к дополнительному соглашению
к договору аренды от 16.02.1998
№ М-01-10793

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"ДЖИТИЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Площадь участка всего	кв. м	1477.00
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		1
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для российских юридических лиц:	экю	103030.00
1.4. Поправочный коэффициент разрешенного использования земель		1

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	экю	15217.53
---	-----	----------

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В:

Московский земельный комитет для ГНИ № 4 ЦАО г. Москвы
р/с № 40603810100001000004 ИНН 7705031674 АКБ "Русский
земельный банк" г. Егорьевск, БИК 044652730,
к/с 30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 г. № 347/1-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:



от Арендодателя:

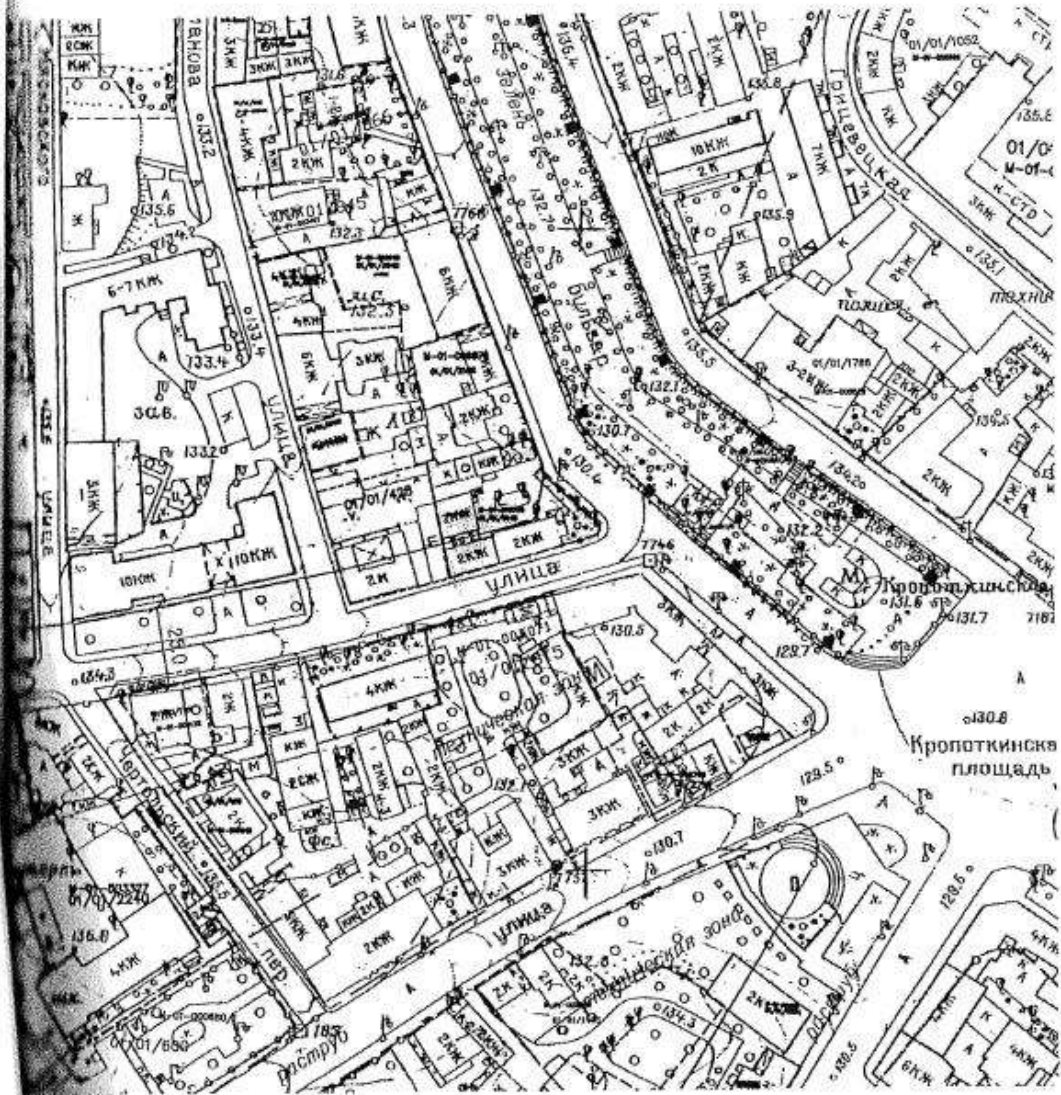
З.М. Таращанская



от Арендатора:

Джерард Соумз

ПЛАН УЧАСТКА



Прошнуровано,
сброшюровано и
скреплено печатью
14 (четырнадцать) листов
16/04/98г.

Вутелкова
/слез. / еад/



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 16.02.1998 N М-01-010793

г. Москва

" 10 " июля 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Начальника объединения регулирования землепользования ЦАО Москомзема Таращанской Зинаиды Моисеевны, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.97 г. N 33-И-9649/7, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ДжитиЭн Глобал Пропертиз 1" в лице Генерального директора Джерарда Соуиза, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с выполнением работ по выносу границ земельного участка на местности в соответствии с п. 4.5. раздела "Особые условия" Договора аренды земельного участка от 16.02.1998 N М-01-010793 (Договор):

1.1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

"Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 1485 (одна тысяча четыреста восемьдесят пять) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 5/2, стр. 1 по Гоголевскому бульвару, предоставляемый в аренду для воссоздания и реставрации административного здания и его последующей эксплуатации."

"Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного Участка (Приложение N 2) и идентифицированы поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

- ландшафтные (качественные) характеристики Участка;
- рельеф участка спокойный."

2. Приложения 1 и 2 к договору аренды земельного участка от 16.02.1998 N М-01-010793 считать недействительными.

3. Пункт 4.5. раздела 4. "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" изложить в следующей редакции:

"Часть Участка площадью 559 (пятьсот пятьдесят девять) кв. м, расположенная в пределах городских линий регулирования застройки, предоставляется Арендатору без права возведения каких-либо капитальных строений и сооружений."

4. Приложение к Договору по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения N 1 по расчету арендной платы и графическое Приложение в редакции Приложения N 2 к настоящему Дополнительному соглашению которое является неотъемлемой частью Договора аренды земли от 16.02.1998 N М-01-010793.

5. Название раздела 8 изложить в следующей редакции:
"8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА"

5.1. Пункт 8.2. Раздела 8. изложить в следующей редакции:
"До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором."



Выкуп прав аренды земли в г. Москве по рыночной стоимости ПРОИЗВЕДЕН 9016,02 2047г
Регистр. № 004101 в Государственной регистрационной (поземельной) службе г. Москвы да 4185 кв. м
Дата: 04.09.98г. Время: 12.00 мин.
Председатель Москомзема



Настоящей Государственной регистрацией удостоверяется право землепользователя производить любые рыночные операции, предусмотренные Частью первой Гражданского кодекса РФ, применительно к правам аренды земельного участка

Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то действие Договора прекращается."

6. В соответствии со ст. 9 и 13 Закона города Москвы от 16.07.1997 г. N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве", распоряжением мэра Москвы от 23.06.97 г. N 492-PM установить следующий срок внесения арендной платы, а именно 20-е число последнего месяца квартала, и соответственно неустойка (пени) за просрочку платежа начисляется, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

8. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

9. Юридические адреса сторон:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ

АРЕНДАТОР

Московский земельный комитет

Общество с ограниченной ответственностью "ДжиТиЭн Глобал Пропертиз 1"
109017 Москва, ул. Большая Ордынка, дом 37/4, стр. 1
ИНН 7705125273

113054 Москва, ул. Бахрушина, дом 20
ИНН 7705031674

Р/с N 040603810800120008631
в Дополнительном офисе
"Октябрьский"
ОАО "АБ Инкомбанк"
к/с 30101810000000000502
БИК 044541502
Телефон 959-18-88 зем. плат.

Расчетный счет
N 40702810600000000049 в ЗАО
"Кредит Свисс Ферст Бостон АО"
к/с 30101810800000000236

БИК 044525236
Телефон 987-82-42

10. Подписи сторон:

Начальник ТОРЗ ЦАО



Таращанская

1998 г.



Джерард Соумз

1998 г.

Приложение N1 от "10" 07 1998 г.
к дополнительному соглашению
к договору аренды от 16.02.1998
N М-01-010793

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"ДЖИТИЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Площадь участка всего	кв. м	1485.00
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		1
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га:		1
1.4. Поправочный коэффициент разрешенного использования земель	Экю	103030.00
		1

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	Экю	15299.95
--	-----	----------

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В:

Московский земельный комитет для ГНИ N 4 ЦАО г. Москвы
р/с N 40603810100001000004 ИНН 7705031674 АКБ "Русский
земельный банк" г. Егорьевск, БИК 044652730,
к/с 30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 г. N 347/1-рм.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к Экю на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

З.М. Таращанская
м.п.

Арендатора:

Джерард Соумз

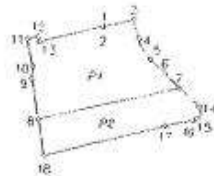
Приложение 1 к договору

№ М/01-00793

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р1

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	0 0.0	0.411	13.838
2-3	СВ	73 33.2	9.826	
3-4	ЮВ	16 0.9	6.238	
4-5	ЮВ	29 58.5	7.466	
5-6	ЮВ	48 13.3	6.404	
6-7	ЮВ	45 5.4	6.313	
7-8	ЮЗ	75 55.8	45.608	
8-9	СЗ	11 3.0	13.096	
9-10	СВ	4 14.6	3.771	
10-11	СЗ	13 26.3	8.953	
11-12	СВ	76 33.4	3.609	
12-13	ЮВ	12 54.4	1.773	
13-1	СД	75 1.1	21.241	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 925.6 КВ.М.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р2

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
7-6	СЗ	45 5.4	6.313	2.380
6-14	ЮВ	48 25.9	15.217	
14-15	ЮЗ	9 14.5	3.960	
15-16	ЮЗ	67 32.3	1.581	
16-17	ЮЗ	76 47.2	8.811	
17-18	ЮЗ	74 41.3	39.631	
18-8	СЗ	11 3.2	11.762	
8-7	СВ	75 55.8	45.608	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 553.0 КВ.М.

11490/9806

01/787/9805

Пронумеровано,
пронумеровано и
скреплено печатью
18 (восемнадцать) ли
08/07/98г.

Вручен соба
1 июля 1998г.



ТОРЗ
УАХ

Ведущий специалист А.В. Гребенников А.В.
03.06.98

Григорьев / Григорьев /
4.06.98

Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ 3
от « 30 » 10 1998 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-01-010793 от 16.02.1998 года.

Адрес участка г. Москва ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ., вл. 5/2, Стр.1

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Центральном административном округе г. Москвы Таращанской Зинаиды Моисеевны, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЖИТИЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1" именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице И.И. директора Виктора Сергеевича действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за земельный участок производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установленной в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала до даты уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата списания денежных средств с расчетного счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после установленного срока платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до даты осуществления платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае неисполнения обязательств, оговоренном в данном пункте порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГПН №4
Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,
Р/С №40603810100001000004
БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

5. Правоотношения по настоящему соглашению возникают с даты его подписания.

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора.

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
113054, г.Москва, ул. Бахрушина, 20
ИНН 7705031674, Р/С № 40603810438110100034
в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва
БИК 044525342
К.С. 30101810600000000342
(не предназначены для внесения арендной платы)

Арендатор:
ООО "ЮстиТиз Лимбед Пропертиз 1"
109017 В. Оруженская 37/4, стр. 1
ИНН 7705125713 Р/С № 40702810600000000049
в ЗАО "Банк Кредит Свисс"
Ферат Бостон 100
К.С. 30101810800000000236
БИК 044525236

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Центральном
административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-9649/7 от 29.12.1997г.

От Арендатора:
ООО "ЮстиТиз Лимбед
Пропертиз 1"
Генеральный директор
Александр Соколов

« 30 » 10 1998 г.
М.П.

« 30 » 10 1998 г.



Регистрационный номер
дополнительного соглашения
№ М-01-010793/
от "28" 02 2000 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 16.02.1998 г. № М-01-010793
Землеустроительное дело № 01013145
Адрес участка ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ., вл. 5/2, Стр.1

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема (ОРЗ) в Центральном административном округе г. Москвы Г.П. Браздниковой, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения об ОРЗ и доверенности от 07.12.1999г. № 33-И-17499/9 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и, ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЖИ ТИ ЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице, Генерального директора Михайлова Альберта Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, ст. 4 Закона г. Москвы от 16.07.97 № 34 " Об основах платного землепользования в городе Москве", распоряжениями Мэра г. Москвы от 25.09.98 № 980-РМ " Об арендной плате за землю в городе Москве" и от 12.11.98 № 1140-РМ " Об арендной плате за землю за сентябрь и IV квартал 1998 года", от 07.08.98 № 811-РМ "Об изменении размера пеней и порядке пересчета задолженности юридических и физических лиц по уплате пеней" заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Считать утратившим силу ранее действующий расчет арендной платы.

3. Оплата арендной платы в 1998г. по договору за расчетный период производится ежеквартально в рублях путем пересчета:

3.1. применительно к периоду до 30 сентября 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца квартала.

3.1. применительно к периоду с 1 октября по 31 декабря 1998 г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 1 сентября 1998г.

4. Установить, что переплата, образовавшаяся при внесении арендной платы за землю за 1998 г. на основании распоряжений Мэра от 14.09.98 № 941-РМ и от 25.09.98 № 980-РМ, засчитывается в счет погашения предстоящих платежей.

5. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени) взимаемой за каждый день просрочки платежа, установив ее в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период начиная с 1 сентября 1998 года.

6. При использовании земельного участка не в соответствии с установленными градостроительными приоритетами или режимом разрешенного использования земель,

согласно приложению №5 к распоряжению Мэра от 25.09.98 №980-РМ, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.

7. Настоящее дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды.

8. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один – для Арендатора.

9. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет

Арендатор:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДЖИ ТИ ЭН
ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1»

ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600

ИНН 7705125273;
ОКПО 45132420;
ОКОНХ

Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, д.20

Юридический адрес:
109017, г.Москва, Ордынка Б. ул., дом 37/4,
стр.1

Почтовый адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, д.20

Почтовый адрес:
109240, МОСКВА, ул. НИКОЛОЯМСКАЯ,
ДОМ 19, СТР.4

Банковские реквизиты: (не для внесения арендной платы)

Р/С № 40603810900001300001
В АКБ «Русский земельный банк»

К/С. 300101810700000000730
БИК 044652730

(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в п. 3 приложения №1 к настоящему дополнительному соглашению)

Банковские реквизиты:

Р/С № 40702810200000000049
в ЗАО «Кредит Suisse Перет Восток» №10
г. Москва
К/С. 30101810800000000236
БИК 044525236

10. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
и Центральном административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-17499/9 от 07.12.1999г.

Г.П. Браздникова
_____ 200__ г.
М.П.



От Арендатора:
Генеральный директор



А.В. Михайлов
_____ 200__ г.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-010793 / _____
от «28» 02 2000 г.
к договору аренды
№ М-01-010793
от 16.02.1998 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
Землеустроительное дело № 01013145

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	1485 кв.м.
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	15000 Эко
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	I
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.410
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию	1.3

(Введен с 01.08.99г. в соответствии с п.5 ППМ от 20.07.99г. №670)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 25.09.1998г. 16505.7800 Эко

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 4

Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Москва

Расчетный счет № 40603810100001000004

БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-РМ.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 20 числа последнего месяца квартала (за исключением случая, указанного в п. 7 настоящего дополнительного соглашения).
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-01-010793 от 16.02.1998 г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения
регулирования землепользования
в Центральном административном округе

На основании Доверенности
№ 3341-17499/9 от 07.12.1999 г.

« П.Браздникова

« 2000 г.

м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор



« А.В. Михайлов

«18» 03 2000 г.

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-01-010793 / _____
от "28" 02 _____ 2000 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 16.02.1998 г. № М-01-010793
Землеустроительное дело № 01013145
Адрес участка: ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ., вл. 5/2, Стр. 1

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема (ОРЗ) в Центральном административном округе г. Москвы Г.П. Браздниковой, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения об ОРЗ и доверенности от 07.12.1999г. № 33-И-17499/9 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЖИ ТИ ЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Михайлова Альберта Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Мэра г. Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2 статьи 425 ГК РФ установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.
2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.
3. Считать утратившим силу с 1 января 1999г. ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.
5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
Правоотношения по настоящему Соглашению возникают с 1 января 1999 года.
7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.
Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.
8. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя),

учитывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.

Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

9. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская, 13" и "Вестник Мэрии", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

10. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении почтовых и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

В случае неисполнения Арендатором этих условий Договора извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

11. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет

ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600

Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, д.20

Почтовый адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, д.20

Банковские реквизиты: (не для внесения арендной платы)

Р/С № 40603810900001300001
в АКБ "Русский земельный банк"

К/С. 30101810700000000730
БИК 044652730

(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в п. 3 приложения №1 к настоящему дополнительному соглашению)

Арендатор:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЖИ ТИ ЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1"

ИНН 7705125273;
ОКПО 45132420;
ОКОНХ

Юридический адрес:
109017, г. Москва, Ордынка Б. ул., дом 37/4,
Стр.1

Почтовый адрес:
109240, МОСКВА, ул. НИКОЛОЯМСКАЯ,
ДОМ 19, СТР. 4

Банковские реквизиты:

Р/С № 40702810200000000049
в ЗАО "Кредит Suisse Парс Басон" А/О
г. Москва

К/С. 30101810800000000236
БИК 044525236

12. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Центральном административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-17499/9 от 07.12.1999г.

Г.П. Браздникова
" *06* " *06* " 200*0* г.
М.П.



От Арендатора:
Генеральный директор



А.В. Михайлов
А.В. Михайлов

" *06* " *06* " 200*0* г.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-010793 /
от 28.02.2000 г.
к договору аренды
№ М-01-010793
от 16.02.1998 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 01013145

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЖИТИ ЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1"

Адрес участка: ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВ., вл. 5/2, Стр. 1

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 1485 кв.м. |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 180000 руб. |
| 1.3. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | руб. |
| 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 1 |
| 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 7.410 |
| 1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию | 1.3 |
- (Введен с 01.08.99г. в соответствии с п.5 ППМ от 20.07.99г. №670)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- Ежегодная арендная плата с 01.01.1999г. 198069.30 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции с 01.08.1999г. 257490.09 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 4
Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Москва
Расчетный счет № 40603810100001000004
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

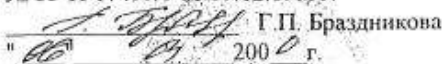
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ и п.5 ППМ от 20.07.99г. №670.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 20 числа последнего месяца квартала (за исключением случая, указанного в п. 7 настоящего дополнительного соглашения).
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды

№ М-01-010793 от 16.02.1998 г., НДС не облагается.

Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник объединения
регулирования землепользования
в Центральном административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-17499/9 от 07.12.1999г.



Г.П. Браздникова
" 06 " 2000 г.
М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор




А.В. Михайлов
" 06 " 2000 г.

ТОРЗ ЦАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью З листов
"ОЗ" десурта ЧСХ.
Исполнитель Кривошвильер С.Р.



24 818 7103

Город Москва, Варшавская область.

Я, госпожа Елена Николаевна, нотариус города Москвы, свидетельствую вверность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неопределенных исправлений или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за №
Взыскано по тарифу.

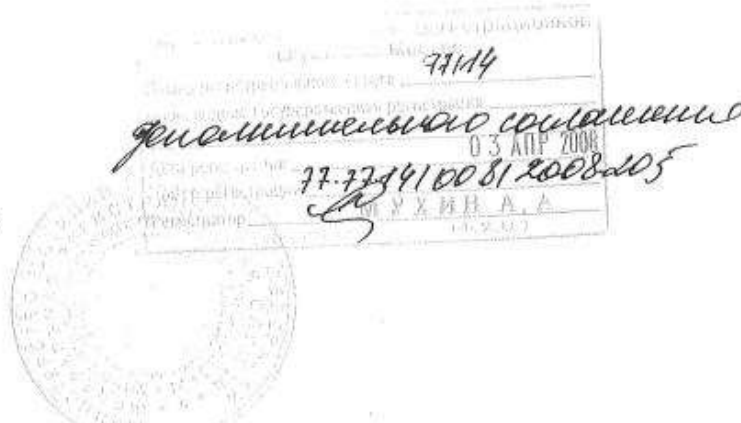
[Handwritten signature]
Нотариус



Всё с прошнуровано.
прошнуровано и скреплено
печатью № *[Handwritten]* листов



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-010793/ 2
от « 11 » 12 2007 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 16.02.1998 г. № М-01-010793**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее Департамент), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 16.11.2007г. № 33-И-2949/7, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЖИ ТИ ЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1" в лице генерального директора Шевердякова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Прежний арендатор», с другой Стороны, и Закрытое акционерное общество «Парселль Пропертиз Менеджмент» в лице генерального директора Белявского Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», с третьей Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с обращением Арендатора от 29.11.2007г. вх. № 33-1-3364/7-(3) и в соответствии с Соглашением об уступке прав и обязанностей по Договору аренды от 2 апреля 2007 года, зарегистрированным в Управлении регистрационной службы по Москве 06 июля 2007 года, номер регистрации 77-77-14/006/2007-655, ст.552 ГК РФ, 35 ЗК РФ, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 16.02.1998г. № М-01-010793 в полном объеме переходят с 06.07.2007 года от ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЖИ ТИ ЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1" (**Прежний арендатор**) к Закрытому акционерному обществу «Парселль Пропертиз Менеджмент» (**Новый Арендатор**).
2. Срок действия договора аренды земельного участка № М-01-010793 от 16.02.1998г. до 16.02.2047 г.
3. Установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению, которое является частью настоящего Договора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 16.02.1998г. № М-01-010793.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в шести экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

7. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Прежний Арендатор	Новый Арендатор
Департамент земельных ресурсов города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЖИ ТИ ЭН ГЛОБАЛ ПРОПЕРТИЗ 1"	Закрытое акционерное общество «Парселль Пропертиз Менеджмент»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 119017, г. Москва, улица Большая Ордынка, дом 37/4, Стр.1 Почтовый адрес: 109240, Россия, г. Москва, ул. Николаямская, дом 19, стр. 4	Юридический адрес: 119034, г. Москва, ул. Пречистенка, д.28 Почтовый адрес: 119034, Россия, г. Москва, ул. Пречистенка, д.28
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7705125273, ОКПО 45132420,	ИНН 7704591031 ОКПО 94449048
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810100000002611 в БАНКЕ "ЗЕНИТ" (ОАО) Г. МОСКВА	Расчетный счет № 40702810300010005847 АКБ «КРЕДИТ-МОСКВА» (ОАО) Г. МОСКВА
Корреспондентский счет №	корреспондентский счет № 30101810000000000272	Корреспондентский счет № 30101810700000000501
БИК 044552730,	БИК 044525272	БИК 044583501
Валютный счет №	Валютный счет №	Валютный счет №
В	в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК	БИК
Телефон	Телефон 915-54-72	Телефон 514-15-27
Телефакс	Телефакс	Телефакс

8. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Начальник ЦТУ ЦАО
В.Р. Старков
200__ г.



от Прежнего Арендатора
Генеральный директор
А.Ю. Швердяков
200__ г.



От Нового Арендатора:
Генеральный Директор
А.В. Белявский
200__ г.



Исполнитель:
Симко Е.В.

Приложение I
к дополнительному соглашению
№ М-01-010793/д
от « 11 » де 2004 г.
к Договору аренды
№ М-01-010793
от 16.02.1998г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-010493 - 003

Землеустроительное дело № 01013145
Закрытое акционерное общество "Парсель Пропертиз Менеджмент"
Адрес участка: Гоголевский бульвар, вл. 5, стр.1
Кадастровый номер участка _____

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка с 06.07.2007г.	1485 кв.м.
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.410
1.5. Коэффициент индексации относительно базовых ставок	4.752

(Введен с 01.01.2007 года в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2007 год»).

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	594207.90 руб.
Ежегодная арендная плата С учетом коэфф. индексации 4.752 с 06.07.2007г.	2823675.94 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011020101120, код ОКАТО 45286590000.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральных законов о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федерального закона от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» в 2003 году проведена индексация ставок арендной платы в 4,32 раза относительно базовых ставок, установленных распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.»

2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5).

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011020101120), арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
ФЛС № _____ по договору аренды № М- _____ от «_» _____ 200_ г.,
НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник ТУ ЦАО

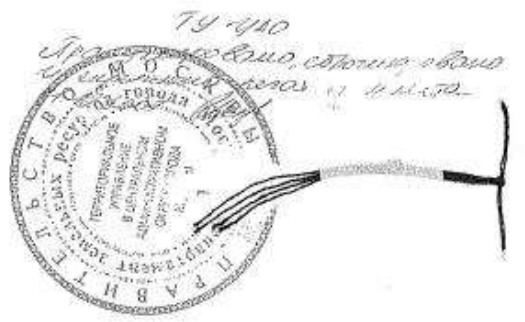

В. Р. Старков
" " " " (200_ г.)
М.П.

От Арендатора:

Генеральный Директор


А. Б. Белявский
" " " " (200_ г.)
М.П.

Исполнитель:
Симко Е.В.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И
ФОТОФИКСАЦИИ»**





**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»**

Аналоги для расчета рыночной стоимости здания

Офисное помещение, 469 м²
№: 1205620131 размещено 2 октября в 19:01 · 471 (42)

250 000 000 ₽
Позвоните сейчас

8 926 712-43-25
Написать сообщение

Евгений
Не Avito с февраля 2015
Агентство
135 объявлений пользователем

Сотрудник: Юрий
История: Москва и Парк культуры, 3-й Новодевичинский пер., 8

Продажа помещения на аукционе
Всё доступно только зарегистрированным пользователям

Площадь: 469 м², этаж: здание 3

Адрес: Москва, 3-й Новодевичинский пер., 8
Парк культуры (900 м) · Смоленский (1 км)

Офисное помещение, 469 м² · 250 000 000 ₽

Юрий · 8 926 712-43-25 · Написать сообщение

Яндекс

100 м · 4 100 м
В Яндекс.Картах

Особняк в центре Москвы с собственной парковкой!
Особняк расположен в Центральном Административном округе г. Москвы, в муниципальном районе "Хамовники". Представляет собой отдельно стоящее 3-х этажное здание класса "В" на первой линии двора с подвалом и мансардой, построенный в XX в., общей площадью 469,2 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 553 кв. м. Удачное расположение особняка, позволяет добраться из любой точки Москвы не более чем за один час. В непосредственной близости находится Садовое кольцо, Смоленский бульвар, Пятницкая и улица Бурденко. До ближайшего метро 10 - 12 минут пешим шагом "Смоленская" и "Парк культуры". Благоприятное окружение особняка: Счетная палата РФ, МВД, Посольства, административные здания, жилые дома, банки, магазины и многие другие. Отделка внутренних помещений выполнена из качественных материалов: полы - ковролин, напольная плитка, потолки гипсокартонные-реальные, окна - пластиковые (стеклопакеты, створки - поворота). Объект оснащен основными инженерными коммуникациями (центральное отопление, водопровод и канализация), кондиционированием (сплит-системы), электроснабжением (10В, 3Ф) и пожарной сигнализацией.
Не является памятником архитектуры.

ПРОДАЖА
Ипотека и ипотеками
в ипотеку
57,4 м²
ПСН в ЖК Дом на Садовой
Коммерческое помещение в здании дома от 7,4 млн руб. Пятиэтажное ш. добротное.


ПРОДАЖА
Ипотека и ипотеками
в ипотеку
57,4 м²
ПСН в ЖК Дом на Садовой
Коммерческое помещение в здании дома от 7,4 млн руб. Пятиэтажное ш.

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanzhiznost-na-prodazhu-moskva-133413643>

Надежность и прозрачность сделок • Москва • Басманный • Частная продажа • Номер в рекламе: 193413643

700 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
 Большой Харитоньевский пер. улица 10/1, Басманный, Москва
 Чистые пруды: 390 м

Расчитать ипотеку



1 из 4

ИПК Стратегия
 Размещает объявления 2 года 6 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 739
 Открыть другие объекты в аренду: 250
 Всего за 3 месяца: 212

8 495 989-98-69

Пожалуйста, скажите что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем

8 495 989-98-69

Стоимость земельных участков

relnkadat.ru

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanzhiznost-na-prodazhu-moskva-133413643>

700 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
 Большой Харитоньевский пер. улица 10/1, Басманный, Москва
 Чистые пруды: 390 м

Включить автопоиск

Связаться с владельцем

8 495 989-98-69

Большой Харитоньевский пер. 10/1 - 1818,3 кв.м

Вашему вниманию предлагается на продажу представительской особняк, расположенный по адресу Большой Харитоньевский пер., д. 10/1. Особняк находится в центре столицы в Басманном районе, в 5-7 минуте ходьбы от площади перед Чистыми прудами, в окружении столичных ресторанов, музеев, элитных магазинов одежды и сапожной мастерской в непосредственной близости от Чистопрудного бульвара, улицы Пятова, Сахарного моста, 10 минут езды до Кремля. Трехэтажный особняк с мансардой и подвалом построен в 1987 году. После реставрации здания проведены в 2015 году Пленарная сессия. Высококачественная отделка. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и контроля доступа в здании, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Наземный паркинг на 10 машиномест. Высота потолка от 3 до 3,7 м. Земельный участок под зданием 640 кв.м. в долгосрочной аренде до 2962 года. Идеально подойдет для представительного офиса компании, лоббистов, представительства. Коммерческие условия: Общая площадь - 1890 кв.м. Оценка стоимость - 700 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения представительского особняка на пер. Большой Харитоньевский, д.10/1. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать изменению. Площадь: 1818,30

Создать заявку Расчитать Получить посылку Пожаловаться


Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 700 000 000 РУБ
 Цена за м²: 365 039 РУБ
 Площадь: 1818 м²
 Дата объявления объявлено: 05/12/2017

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhnost/bolshaya_yakimanka_23_1818_kv_m_prodzha_predsta_1180466912

Большая Якиманка 23 - 1938 кв.м. / Продажа предста
 18 1180466912, размещено 26 ноября в 19:07 • 1000 (+12)



8 495 989-98-69

Написать сообщение

ИПК Стратегия
 Агентство

Почетное звание
 ИПК "Стратегия" (Агент)

Адрес
 Москва, м. Паркная, Большая Якиманка улица 23


ИПК Стратегия
 ИПК "Стратегия" с 1998 года осуществляет все виды услуг агентств и консультирует услуги в области недвижимости

305 объявлений агентства

Площадь: 1938 м²

Защищено | https://www.afmfo.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_yakimanka_23_-_1938_kvart_prodazha_credita_1180460312

Большая Якиманка 23 - 1938 кв.м / Прод. 950 000 000 # ИГЖ "Стратегия" (Агент) 8 498 989 88 48 Неполная стоимость



Вашему вниманию предлагается на продажу представительский особняк, расположенный по адресу ул. Большая Якиманка, д. 23. Особняк расположен в историческом районе столицы Якиманка, в 3-х минутах ходьбы от станций метро Полена, в окружении столичных ресторанов, музеев, элитных медицинских клиник и салонов красоты, в непосредственной близости от Третьяковской галереи, в 2 км от Кремля. Трехэтажный особняк с мансардой и подвалом построен в 1917 году. Капитальный ремонт в здании произведен в 2013 году. Высокотехнологичная отделка, дизайнерский ремонт, особые материалы. Смешанная функциональная планировка, дизайнерский интерьер. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и контроля доступа в здание, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Наземный парковочный на 6 машиномест. Высота потолков 3,2 м. Земельный участок 801 кв.м в собственности. Идеально подходит для представительного офиса компании, посольства, представительства. Коммерческие условия Общед. площади - 1938 кв.м. Общая стоимость - 950 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения представительского особняка на ул. Большая Якиманка, д.23. * Указанные коммерческие условия на сайте являются публичной офертой и могут подтекать переосмотру. Площадь: 1938.00

Прокладывается

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/suburban/153642123/>

Недвижимость в Москве | Продажа | Продажа земельных участков в Московской области | ЦАО | Красносельский, метро Красносельская | Красносельский тупе

участок 28 сот.
Москва, район Красносельский, Красносельский туп., 4С4

450 000 000 руб.

Общая информация

Тип земли:	инвестпроект
Площадь участка:	28 сот
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Участок под строительство в центре Москвы
Площадь земельного участка под строительство в центре Москвы, м. Красносельская Разраженное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий. Земельный участок имеет хорошую транспортную доступность, расположен в непосредственной близости от Красносельской улицы и Третьего транспортного кольца, в легкой доступности от метро Красносельская, Комсомольская (кольцевая) и Комсомольская (радиальная). Потребуется все документы для получения разрешения на строительство объекта. Технические и экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей. Площадь участка - 28 соток. Электроснабжение 472,4 кВт.

На территории участка расположены 4-этажные нежилые здания, строения выданы на эксплуатацию и одобрены для ввода в эксплуатацию при Правительстве Москвы по рассмотрению вопроса осуществления предпринимательской деятельности в «традиции» достопримечательных мест и зон охраны объектов культурного наследия, как не представляющие историко-культурную ценность (протокол 10 от 10.07.2013г). Участок в собственности у юрлица. Цена продажи объекта 450 000 000,00 руб.

Более подробная информация по телефону: +7 905 759-13-01 Валерий

Экспрессный платеж от 3 064 610 Р

ИЖК «Экспресс-Сити» Квартиры от 4.8 млрд. Получите скидку до 15% и диаметр

ИЖК «Экспресс-Класс» Пятиэтажные 4-этажные в ИЖК «Экспресс-Класс» и метро и паркинг. Высокая стоимость. Тел.: 4995 789-33-33

участок 63 сот.
Москва, район Басманный, ул. Казакова, 7С2
 Показать на карте
 Крестов, 8 км. пешком

650 000 000 руб.
 Сторить за наименьшие деньги

Помощь телефону **В избранном**

Общая информация:
 Тип земли: инвестпроект
 Площадь участка: 63 сот.

Предлагается продать земельный участок площадью 6 300 кв.м. под строительство комплекса апартаментов с гостиницей Казакова-Парк. Общая площадь комплекса составит 18 892 кв.м. и будет включать в себя гостиницу (4 звезды, согласно гос. стандарту в России), апартаменты, ресторан, коктейль-бар, подземную декарговеивую автостоянку, культурно-абсурговые и физкультурно-оздоровительные помещения. На эксплуатируемой кровле предполагается размещение спортивной площадки (возможное использование для волейбола, баскетбола, футбола или тенниса) и бассейна.
 На земельный участок получено ППУ: Площадь апартаментов - 13051 кв.м., гостиницы - 2807 кв.м., машинист - 152 кв.м.

ID-650417 **Помощь телефону**
 ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Экономичный платок от 4 426 659 р.
 Запомните цену на этот объект!

Параметры: этаж 13/15, на этаже 4, Плановое, этаж 13/14

ЦЕНА ID 650417

ИП «Ивонне Сюр» на Новой Риге: Поклон премиум-класса. На открытой территории ТЦ, ресторан, службы быта, зоопарк. Сдача 2.3 млн р. на коттедж «Ойашки» — 300 кв.м. Тел: 8995 132-09-19

Аналоги для расчета арендной платы за здание

Ромфи.ru

Москва Сменить регион

Зарегистрироваться

Вернуться на главную

Офисы

- Аренда
- Продажа
- Торговые помещения
- Склады
- Промышленность
- Свободного назначения
- Земельные участки
- Помещения под бизнес
- Катастрофические
- Квадратные
- Недвижимость, аренда, продажа
- Средства массовой информации
- Помощь на карте

Зарегистрироваться

Аренда офиса 1918 м² в отдельно стоящем здании, метро Спортивная, Большой Саввинский переулок
 опубликовано 11.12.2017 22:00

Расположен по адресу: Москва, Большой Саввинский переулок, 16 **показать на карте**
 Спортивная, 13 мин. пешком • Фрунзенская, 1.6 км. пешком • Студенческая, 1.6 км. пешком

Площадь, м²: 1918
 Цена, руб/м² в год: 34 224
 Стоимость, руб в месяц: 5 470 136


Контакты
 Kluge Frank (тайп бренд)
 +7 495 132-12-01

Параметры офиса
 1918 м²
 5 470 136 руб в месяц
 34 224 руб/м² в год
 -1-й этаж
 3
 отдельно стоящее здание

Уточнить подробности Отправить заявку

Защитено | <https://roomfi.ru/place/31116491/>

Москва | Сменить регион | Запросить помещение



Площадь, м²: 1918 | Цена, ₽/м² в год: 34 224 | Стоимость, ₽ в месяц: 5 470 136

[Узнать подробности](#) [Отправить запрос](#)

Описание офиса

Особняк расположен в историческом центре Москвы - в районе Замоскворечья, Удобрный доступ на Садовое кольцо и ТТК. Респектабельное месторасположение, благоустроенная территория и развитая инфраструктура района делает данный объект идеальным местом для представительского офиса.

Похожие предложения по аренде офисов

Knight Frank (Найт Франк)

+7 495 132-13-01


Параметры офиса

- 1918 м²
- 3 470 136 ₽ в месяц
- 34 224 ₽/м² в год
- 1-2 этаж
- 3
- стационарное здание
- М+
- Москва, Большой Саввинский переулок, 15
- Спортивная, 12 мин пешком, 300 м, [показать маршрут](#)
- Фрунзенская, 14 мин пешком, 1,1 км, [показать маршрут](#)
- Студенческая, 10 мин пешком, 1,3 км, [показать маршрут](#)

Надежный | <https://www.domofond.ru/commercial/advertizhionost/-arandu-moskva-191703385>

Помещенность в аренду | Москва | Замоскворечье | Смоленская | Помещ в центре | 191703385 | УК: результаты поиска | Показать?

4 231 500 РУБ. Офис в аренду
Без комиссии | Смоленская 490 м



2 из 2

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

Knigh Frank
Размещает объявления: 4 года 7 мес.
Отдать другие объекты на продажу: 720
Отдать другие объекты в аренду: 495
Всего на 2 месяца: 488

[+7 495 162 49 05](tel:+74951624905)

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендатора!

[Написать владельцу объявления](#)

[Квартиры в центре Красногорска!](#)
район квартиры в красногорске рф/
купить квартиру

Надежный | <https://www.domofond.ru/commercial/advertizhionost/-arandu-moskva-191703385>

4 231 500 РУБ. Офис в аренду
Без комиссии | Смоленская 490 м

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

Особняк Смоленская-Сенная площадь, 27 стр. 6

Центральный район Москвы. Удобрный доступ на Смоленский бульвар и Садовое кольцо.

[Создать заявку](#) [Распечатать](#) [Получить звонок](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 4 231 500 РУБ.	Тип объекта: Офис
Цена за м²: 2 189 РУБ.	Площадь: 1918 м²
Цена за кв. метр в год: 31 189 РУБ.	Дата объявления опубликовано: 04/10/2017
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 04/10/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 191703385

Расположение

Смоленская-Сенная площадь, 27/6, Замоскворечье, Москва

Смоленская 490 м	Космодемьянская 950 м
Парк культуры 1,3 км	Красногвардейская 1,4 км
Арбатская 1,7 км	Красногвардейская 1,8 км

[Квартиры в центре Красногорска!](#)
район квартиры в красногорске рф/
купить квартиру

[Квартиры комфорт класса - М. Чертковская - 7 этаж Площадь 1400 кв.метра](#)

Спальный район, 8 рпб/1 этаж/4/4/6, Секция 900 кв.м. Уютнее до 15 кв.м. кухни

[БЕС-САПТ](#) [МАРШРУТ](#)

Закрывается | <https://www.domofond.ru/list/moskva/kvartirnyy-otdelnyy-objekt-137808299>

2 184 500 РУБ. **Магазин в аренду**
Без комиссии

Большой Савеловский пер., д. 12, Земляники, Москва
Савеловская 2,09 км

В избранное
Получить новые объявления

4й этаж ОСТЕЙТ
Размещает объявления: 3 лет 2 мес.
Сторить другие объекты на продажу: 88
Сторить другие объекты в аренду: 88
Всего за 3 месяца: 95


8 800 763 93 14

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru


Не соглашаться на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендатора.

Написать владельцу объявления

Счета для ИП за 3 500 руб. в год!
tochia.com



1 из 5



Закрывается | <https://www.domofond.ru/list/moskva/kvartirnyy-otdelnyy-objekt-137808299>

2 184 500 РУБ. **Магазин в аренду**
Без комиссии

Большой Савеловский пер., д. 12, Земляники, Москва
Савеловская 2,09 км

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Торговое помещение, 873.80 м²

Сдается в аренду торговое помещение на первой линии Савеловской набережной в БЦ «Благовещский центр». Центральная вход – прямо с набережной, дополнительный – с торца здания. Помещение площадью 873,8 кв. м, расположено в трех уровнях, плацдарм первого этажа, на втором и в подвале. Планировка открытая (большая зала). Выделено внутреннее отделение (состояние на выезде арендатор, инженерия современная, выделено 200 кВт). Также предлагается в аренду помещение занимает оператор сотовой связи, поэтому наиболее оптимальное использование объекта – под кафе, ресторан, клуб. Также подходит под медицинский или образовательный центр, шоу-рум, салон красоты, мебельный центр и др.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить позицию](#) [Пожаловаться](#)


Обзоры документов для сделки >

Информация о предложении

Цена: 2 184 500 РУБ.	Тип объекта: Магазин
Цена за м ² : 2 500 РУБ.	Площадь: 873,8 м ²
Цена за кв. метр в год: 30 000 РУБ.	Дата объявления опубликовано: 12/12/2017
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 16/12/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 137808299

Расположение

Счета для ИП за 3 500 руб. в год!
tochia.com



Зашито | https://zдание.info/city/Moskva/prodaja_uchastkov/object/43824

Здание.info | Продажа участка | Иные объекты | Иные объекты | Москва и МО | Фридриха Энгельса ул. 27

ТОП-3

Аренда офисов от 138 кв.м
МКС Parkside Place

Аренда офисов в новом ЖК AERO City
Курьино, площадь от 134 кв.м

Аренда офисов в новом ЖК Высота
Ст. 27 кв.м, свободная планировка

ИНВЕСТИОННЫЕ ОБЪЕКТЫ | МОСКВА И МО | ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА УЛ. 27 лот № 43824

МОСКВА | ЦАО | М. ВАРШАВСКАЯ | ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА Д. 27

3D смотреть 1 из 5 Д. Увеличить

Планировка Генплан участка Генплан участка

Поставьте или отправьте заявку

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ
на покупку и под залог
коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ
при сделках с
недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

Зашито | https://zдание.info/city/Moskva/prodaja_uchastkov/object/43824

Zдание.info 18. ПУШКИН КОММУНАЛЬНЫЙ СЕРВИС РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

Аренда офисов в новом ЖК Высота
Ст. 27 кв.м, свободная планировка

ПЛОЩАДИ: ЦЕНА М² \$ € ЦЕНА ОБЪЕКТА \$ €

7 500 м² ₽ 77 333 ₽ 579 998 000

Продается инвестиционный проект по созданию многофункционального общественно-делового центра класса "Премиум" на основе комплекса зданий, находящегося в ЦАО, в шаговой доступности от м. Бульварная. Центр будет включать универсальные многофункциональные помещения. Структура помещений: торговые, офисно-деловые, апартаменты, выставочно-развлекательные, кафе-ресторан, зона отдыха. Общая площадь центра будет составлять 7500 - 15000 кв.м. Согласно Генеральному плану развития г. Москвы при получении ГПЗУ на участке возможно строительство зданий разного целевого назначения общей площадью 30450 кв.м. На данный момент имеется земельный участок площадью 1,5 Га в долгосрочной аренде. Дополнительная информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 19158.

Объект на карте Панорама Показать объекты рядом

Как добраться?

АККРЕДИТИВЫ
при сделках с
недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
Сбербанк России. Генеральный партнер
Банка России № 190 от 09.05.2013 г.

ДАНИЕ РЕГИСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справка on line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

ru-transformator.ru/bktp-p-1000-10-0-4-298.html

Подстанция БКТП-П 1000/10/0,4

В наличии и под заказ новые БКТП-П 1000/10 (БКТП-БМ 1000 кВА / БКТП 1000 кВА) блочные модульные комплектные трансформаторные подстанции с бетонным корпусом (модуль) - блочные подстанции проходные с кабельным вводом. Мощностью 1000 кВА, напряжением на стороне ВН 10 кВ и 0,4 кВ на стороне НН.

По вопросам обращайтесь
☎ +7 (982) 366-66-60
✉ info@ru-transformator.ru
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Дополнительно
✓ [Опросные листы](#)
✓ [Рассчитать доставку](#)

Выберите характеристики

⚙️ 100% Готовы к работе Паспорт и протокол испытаний


▼ Вывод на стороне НН:
Кабельный

Цена с НДС: 1 103 310 руб.

Внимание!
Цены на сайте могут отличаться от фактических.
Запросите цену по телефону: +7 (982) 366-66-60

[УВЕЛИЧИТЬ](#)

[АДРЕС И КОНТАКТЫ](#)



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мартынова Элеонора Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2212 № 914912, выдан 16.08.2012г.

Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«20» апреля 2015г., регистрационный № 009445

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «20» апреля 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0019422 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

**№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 009445 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 009445 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мартынова Элеонора Валерьевна**
Паспортные данные: Сер. 2212 №914912 выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамаском р-не (код подразделения - 620-010) 16.08.2012
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Питинская, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии Страхователь считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для сторон.
- СОСТРАХОВЩИК 1:** От Состраховщика 1: _____
СПАО «Ингосстрах» (Начальник Отдела страхования гражданской и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 08.06.2015г. и №4353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009445 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009445 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Мартынова Элеонора Валерьевна Паспортные данные: Сер. 2212 №914912 выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не (ход подразделения - 620-010) 16.08.2012
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

Мартынова Элеонора Валерьевна

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования юридических и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11
 тел: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008494109 от 22 июня 2017 г.
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**



zetta 0008494109

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Мартынова Элеонора Валерьевна	
Адрес регистрации:	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28	
Паспортные данные:	Паспорт серия 2212, № 914912, кем выдан: Отдел УФМС России по Нижегородской области в городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.	
ИНН:	524308184509	
ВЫГ ОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,285%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	2 992 рубля 50 копеек. (Две тысячи девятьсот девяносто два рубля 50 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 2 992 рубля 50 копеек. (Две тысячи девятьсот девяносто два рубля 50 коп.)
По страхованию финансовых рисков	105 000 руб. 00 коп. (Сто пять тысяч) рублей 00 коп.	
По одному страховому случаю:	1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не устанавливается	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 01 июля 2017г. до 24 ч. 00 мин. 30 июня 2018 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2017г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
		4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования. Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности. 9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.		



Страхователь Мартынова Э.В. Страховщик Бруслова О.А.

0008494109

0008494109

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 22.06.2017г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.

 /Мартынова Э.В.

Представитель ООО «Зетта Страхование»:

 /Брусова О.А.

Страхователь  /Мартынова Э.В.

Страховщик  /Брусова О.А.